

# 2021 年第二期上海陆家嘴（集团） 有限公司公司债券募集说明书摘要

发行人



上海陆家嘴（集团）有限公司

（住所：浦东新区浦东大道 981 号）



主承销商、簿记管理人、债权代理人

 海通证券股份有限公司  
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

（住所：上海市广东路 689 号）

二〇二一年三月

## 声明及提示

### 一、发行人声明

发行人总经理办公会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人领导成员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商海通证券股份有限公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，已对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 四、律师声明

上海市锦天城律师事务所及经办律师保证由锦天城同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经锦天城审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读募集说明书及有关的信

息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，因发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

## 六、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《2020年上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券债权代理协议》、《2020年上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券持有人会议规则》、《2020年上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券账户及资金监管协议》中的权利及义务安排。

除发行人和主承销商外，发行人未委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书及其摘要中列明的信息和对募集说明书及其摘要作任何说明。

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 七、本期债券基本要素

**（一）债券名称：**2021年第二期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券（债券简称“21陆嘴债02”）。

**（二）发行总额：**本期债券发行总规模为人民币20.00亿元。

**（三）债券期限：**本期债券为3年期。

**（四）债券利率：**本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

**（五）发行方式：**本期债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。

**（六）发行范围和对象：**在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

**（七）还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

**（八）债券担保：**本期债券无担保。

**（九）信用等级：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

## 目 录

释 义.....	5
第一条 债券发行依据.....	8
第二条 本期债券发行的有关机构.....	9
第三条 发行概要.....	14
第四条 认购与托管.....	17
第五条 债券发行网点.....	19
第六条 认购人承诺.....	20
第七条 债券本息兑付方法.....	22
第八条 发行人基本情况.....	23
第九条 发行人业务情况.....	31
第十条 发行人财务情况.....	33
第十一条 已发行尚未偿付的债券.....	93
第十二条 募集资金用途.....	96
第十三条 偿债保障措施.....	99
第十四条 投资者保护条款.....	103
第十五条 风险揭示.....	125
第十六条 信用评级.....	139
第十七条 法律意见.....	144
第十八条 其他应说明的事项.....	156
第十九条 备查文件.....	157

## 释 义

在本募集说明书摘要中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

### 一、常用名词释义

陆家嘴集团/公司/发行人/本公司/集团	指	上海陆家嘴（集团）有限公司
本次债券、本次企业债	指	发行人发行的总额不超过人民币60亿元（含60亿元）的“2020年上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券”
本期债券、本期企业债	指	发行人发行总额为人民币20.00亿元的“2021年第二期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券”
本次发行	指	本期债券的发行
报告期/近三年及一期	指	2017年度、2018年度、2019年度、2020年1-9月
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2021年第二期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2021年第二期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券募集说明书摘要》
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差上限，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式
主承销商	指	海通证券股份有限公司
簿记管理人	指	制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者，海通证券股份有限公司
债权代理人	指	海通证券股份有限公司
监管银行、浦发银行陆家嘴支行	指	本期债券的资金监管银行，上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行
债券持有人	指	本期债券的投资者
承销团	指	由主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商为本期债券发行签署的《2020年上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券承销协议》
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2020年上海陆

		家嘴（集团）有限公司公司债券承销团协议》
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式
债权代理协议	指	发行人与债权人签署的《2020年上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券债权代理协议》
会议规则	指	《2020年上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券债券持有人会议规则》
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
国家发展改革委/发改委	指	国家发展和改革委员会
上海市政府/市政府	指	上海市人民政府
浦东新区/新区	指	上海市浦东新区
浦东新区国资委/区国资委	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
浦东新区区政府/区政府	指	上海市浦东新区人民政府
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
审计机构	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
天职	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
律师事务所/锦天城	指	上海锦天城律师事务所
《公司章程》	指	《上海陆家嘴（集团）有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法（2019年修订）》
《管理条例》	指	《企业债券管理条例》（中华人民共和国国务院令 第121号）
《管理通知》	指	《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金[2004]1134号）
陆金发公司	指	上海陆家嘴金融发展有限公司
股份公司/陆家嘴股份	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

人才公寓开发公司	指	上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司
陆家嘴信托	指	陆家嘴国际信托有限公司
前绣实业	指	上海前绣实业有限公司
前滩实业	指	上海前滩实业发展有限公司
陆津房产	指	天津陆津房地产开发有限公司
爱建证券	指	爱建证券有限责任公司
前滩/前滩地区/地块	指	上海市浦东新区世博前滩地区
御桥地块	指	上海市北蔡镇御桥地区
开发区	指	上海陆家嘴金融贸易区
浦东/浦东新区	指	上海市浦东新区
元	指	人民币元
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 二、专业术语释义

土地批租	指	国家土地使用权有偿使用的一种形式，即将若干年内的土地使用权一次出让给土地使用（经营）单位
去化率	指	某一特定时期内某产品的销售量占总量的百分比
GOP	指	“Gross Operating Profit”，即营业毛利
CBD	指	“Central Business District”，即中央商务区
CRIC	指	中国房产信息集团

## 第一条 债券发行依据

本期债券已经国家发展改革委发改企业债券〔2020〕62号文件同意注册公开发行。

2019年10月25日，发行人总经理办公会召开2019年第11次会议（决议编号：2019-032），同意发行人申请发行总额不超过人民币60.00亿元优质企业债。

2019年12月12日，发行人股东上海市浦东新区国有资产监督管理委员会出具《关于上海陆家嘴（集团）有限公司申请发行优质企业债的批复》（编号：浦国资委〔2019〕178号），同意发行人申请发行总额不超过人民币60.00亿元的优质企业债。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：上海陆家嘴（集团）有限公司

法定住所：浦东新区浦东大道 981 号

法定代表人：李晋昭

联系人：华嘉鸣

电话：021-33848751

传真：021-33848898

邮政编码：200120

### 二、承销团：

#### （一）主承销商/簿记管理人/债权代理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：吴斌、罗丽娜、沈姗姗、宋蘅珅、张淼钧

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

#### （二）分销商：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际

金融大厦 16/22/23 楼

法定代表人：邵亚良

联系人：周金龙

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰  
国际金融大厦 22 楼

联系电话：021-20639659

传真：021-20639423

邮政编码：200122

### 三、托管机构：

#### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李杨、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170733、010-88170735

传真：010-66061875

邮政编码：100033

#### （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

#### 四、交易所交易流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东南路 528 号

电话：021-68809228

传真：021-68802819

邮政编码：200120

#### 五、发行人审计机构：

##### （一）立信会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

负责人：杨志国、朱建弟

联系人：李萍、刘金报

电话：021-63391166

传真：021-63392558

邮政编码：200002

**（二）天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）**

注册地址：北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5  
区域

负责人：邱靖之

联系人：王兴华

电话：021-51028018

传真：021-58402702

邮政编码：200120

**六、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司**

住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：胡颖

电话：021-63501349-941

传真：021-64610539

邮政编码：200001

**七、发行人律师：上海市锦天城律师事务所**

注册地址：上海市浦东新区银城中路501号上海中心大厦11、  
12层

负责人：顾功耘

联系人：刘厚阳

电话：021-20510869

传真：021-20511999

邮政编码：200120

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**上海陆家嘴（集团）有限公司。

二、**债券名称：**2021年第二期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券。（债券简称为“21陆嘴债02”）。

三、**发行总额：**本期债券发行总额为人民币20.00亿元。

四、**债券期限：**本期债券为三年期。

五、**债券利率：**本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

六、**还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

七、**发行价格：**债券面值100元，平价发行。

八、**发行方式：**本期债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。

九、**发行对象：**在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十、**债券形式及托管方式：**本期债券在中央国债登记结算有限公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行

分托管。

**十一、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为2021年3月24日。

**十二、发行首日：**本期债券发行期限的第1日，即2021年3月25日。

**十三、发行期限：**本期债券发行的期限为3个工作日，自2021年3月25日起至2021年3月29日止。

**十四、起息日：**本期债券存续期限内每年的3月29日为该计息年度的起息日。

**十五、付息日：**付息日为2022年至2024年间每年的3月29日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

**十六、兑付日：**兑付日为2024年的3月29日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

**十七、承销方式：**本期债券由主承销商海通证券股份有限公司负责组织承销团，与分销商申港证券股份有限公司组建承销团余额包销。

**十八、债券担保：**本期债券无担保。

**十九、账户及资金监管人：**上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行。

**二十、信用等级：**经新世纪综合评定，发行人主体长期信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。

**二十一、募集资金投向：**本期债券募集资金均用于补充营运资金。

**二十二、税务提示：**投资本期债券应缴纳的有关税款，按国家有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

**二十三、信用安排：**在本期债券存续期间内，评级机构每年都将对发行人的主体信用和本期债券进行跟踪评级，动态地反映评级主体和本期债券的信用状况。

## 第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购配售办法请参见《2021年第二期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券申购和配售办法说明》中的规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所公开发行的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

## 第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人部分，其具体发行网点见附表一。

二、本期债券上海证券交易所公开发行人部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受募集说明书及其摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依照有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、投资者同意债权代理人代表本期债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，同意账户及资金监管人与发行人签订《账户及资金监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利业务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

五、本期债券债权代理人及/或账户及资金监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

六、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

七、在本期债券的存续期限内，若发行人将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市（如已上市）或交易流通（如已交易流通）的批准部门同意本期债券项下的债务转让。

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告。

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务。

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

## 第七条 债券本息兑付方法

### 一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，最后一个计息年度的应付利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本期债券的付息日为2022年至2024年间每年的3月29日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

（二）未上市债券的利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流程债券的利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

（一）本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为2024年的3月29日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

（二）未上市的债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：上海陆家嘴（集团）有限公司

公司类型：有限责任公司（国有独资）

法定住所：浦东新区浦东大道 981 号

法定代表人：李晋昭

注册资本：人民币 235,731.00 万元

成立日期：1990 年 8 月 29 日

统一社会信用代码：91310000132206713C

**经营范围：**房地产开发经营，市政基础设施，建设投资，投资咨询，实体投资，国内贸易（除专项规定），资产管理经营、信息。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

### 二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）历史沿革

##### 1、公司设立

上海陆家嘴（集团）有限公司的前身为上海市陆家嘴金融贸易区开发公司，成立于 1990 年 8 月 29 日，注册资本为人民币 10,000.00 万元，企业性质为全民所有制，取得了注册号为 1500438 的《企业法人营业执照》。

##### 2、公司增资

###### （1）第一次增资

1992 年 2 月 24 日，上海市陆家嘴金融贸易区开发公司向上海市

工商行政管理局申请将注册资本增加至7亿元，其中上海市投资信托公司出资3,000.00万元，上海市财政局以1.51平方公里土地使用权出让金作为股本金出资，出让金共计67,000.00万元。该次变更公司注册资本经交通银行上海浦东分行出具的《资金信用证明》和《验资证明书》审验，变更后的注册资本金额为人民币70,000.00万元。

### （2）第二次增资

1997年12月10日，经上海市经济体制改革委员会作出的《关于上海市陆家嘴金融贸易区开发公司改建为有限责任公司并组建陆家嘴集团的审核情况的函》及上海市人民政府市府专题会议纪要1997-40批准，改制更名为上海陆家嘴（集团）有限公司。上海市浦东新区国有资产管理委员会出资人民币174,320.00万元作为注册资本，企业性质由全民所有制变更为国有独资的有限责任公司。该次改制增资事宜经上海市浦东新区国有资产管理委员会于1997年11月26日出具浦国资（1997）3号文批准。

### （3）第三次增资

2011年1月12日，根据上海市浦东新区国有资产监督管理委员会作出的《关于上海陆家嘴（集团）有限公司增加资本金的决定》，陆家嘴集团通过资本公积转增注册资本61,411.00万元，变更后的注册资本为人民币235,731.00万元。该次增资由上海宏大东亚会计师事务所出具的沪宏会师报字（2011）第HB0020号《验资报告》验证。

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人注册资本为人民币235,731.00万元。

## （二）发行人报告期内重大资产重组情况

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人不存在对本次发行主体

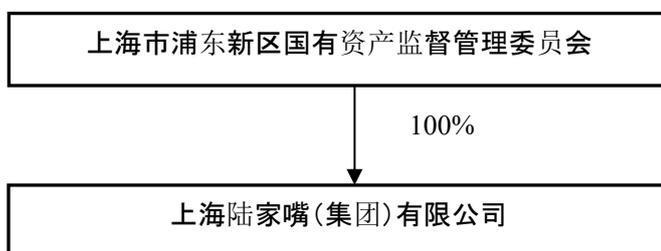
资格及发行决议的有效性产生影响的重大资产重组情况。

### 三、发行人股东情况

#### （一）发行人股权结构

截至本募集说明书摘要出具之日，上海陆家嘴（集团）有限公司注册资本总额为人民币 235,731.00 万元，股东为上海市浦东新区国资委，出资比例占公司实收资本的 100.00%。发行人股权结构图如下所示：

发行人股权结构图



#### （二）发行人控股股东和实际控制人情况

发行人系上海市浦东新区国有资产监督管理委员会出资组建的国有独资有限责任公司，控股股东及实际控制人均为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

截至本期债券募集说明书摘要出具之日，实际控制人未发生变化，上海市浦东新区国资委持有的公司股份均为直接持有，不存在质押、争议。

### 四、发行人的公司治理和组织结构

#### （一）发行人公司治理机制

按照公司《章程》的有关规定，发行人建立了现代化法人治理结构，由董事长、监事会、总经理及副总经理组成公司管理层。

#### 1、关于董事长

公司严格按照《公司法》、《公司章程》的规定程序选举董事长一名，由浦东新区国资委按照目前干部管理权限进行委派。董事长每届任期三年，可以连任。董事长是公司的法定代表人。

## 2、关于监事会

公司设立监事会，监事会成员五名，由浦东新区国资委委派。监事每届任期三年，连选可以连任。监事会中应有职工代表，该职工代表由公司职工民主选举产生。

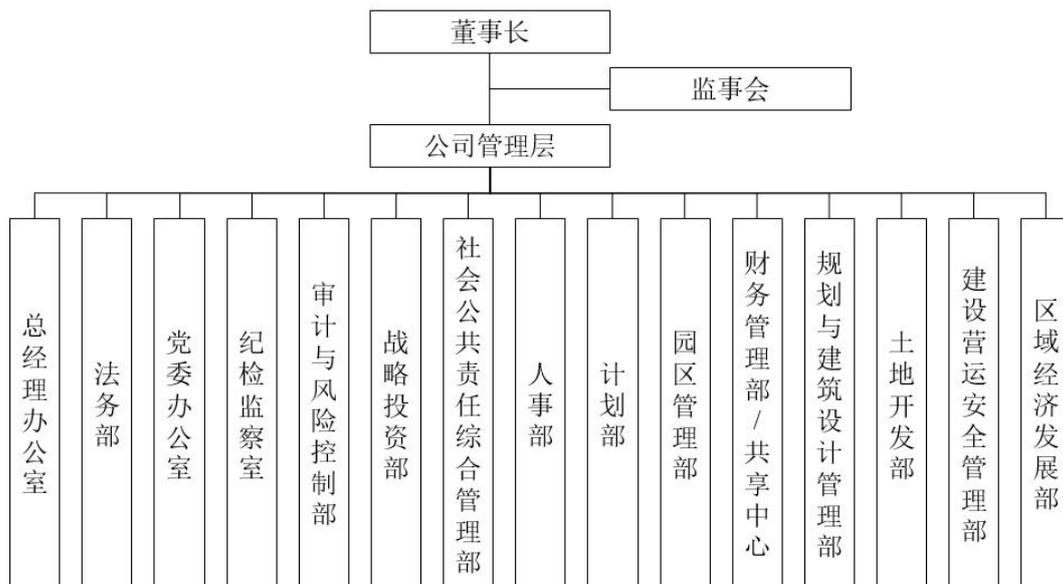
## 3、总经理及副总经理

公司设总经理一名，副总经理若干名，由新区国资委委派。

### （二）组织结构

公司以提高管理决策效率为宗旨，在内部组织结构上实行三大原则：1) 决策和执行分开的原则。集团体现投资决策、投资管理的功能，实行公司管理层集体决策。集团内设部门主要行使决策参谋、决策执行和检查职能。集团委派到投资企业的董事贯彻股东意见，由经营管理层执行。2) 前后台联动的原则。集团内设 10 余个部门，保持相对独立而又相互支持协作的关系。3) 精简、高效的原则。坚持人员编制适度从紧，一人多岗，努力体现精简、高效。

### 发行人管理架构情况



### （三）内部控制制度

为了保证各项管理工作的规范化、流程化和制度化运作，发行人制定并实施了一系列内部管理制度，对重大事项决策、对外担保、对外投资与融资等事项做出了详细规定，建立了一套较为完善的内部管理制度体系。

## 五、发行人独立性

本公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规与规章制度的要求，规范公司运作，设立了总经理办公会与监事会等组织机构，内部管理制度较为完善。在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到了与控股股东分开，符合独立性的要求。

### （一）业务方面独立情况

发行人为国有独资企业，在出资人浦东新区国资委的授权范围内，进行国有资产的经营和管理，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力，独立核算，可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

## （二）人员方面独立情况

发行人的董事长、监事会成员、总经理、副总经理均由浦东新区国资委委派，董事长、总经理、副总经理在公司领取薪酬；监事会对出资人负责，向出资人汇报工作，并对董事长、总经理、副总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；发行人的董事长、监事会成员、总经理、副总经理无在其他公司兼任职务的情况；发行人其他人员的劳动、人事及工资管理独立于出资人。

## （三）资产方面独立情况

发行人拥有独立于出资人的资产，能够保持资产的完整性；公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配。目前其实际控制人浦东新区国资委未占用、支配公司的资产。公司的资产均有明确的资产权属，并拥有相应的处置权。

## （四）机构方面独立情况

发行人设立了健全的组织机构体系，规范的现代企业制度，经营和管理完全独立于出资人，发行人的办公机构和办公场所与出资人完全分开，不存在合署办公等情形，出资人的内设机构与发行人的相应部门之间不存在上下级关系。公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了总经理办公会、董事长、监事会等职位与机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

## （五）财务方面独立情况

发行人与出资人在财务方面相互独立，公司设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独

立纳税。

## 六、发行人重要子公司情况

截至2020年9月末，纳入发行人合并范围的一级子公司共有20家，简要情况如下：

### 截至2020年9月末纳入发行人合并范围一级子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	层级	实收资本	直接持股比例	表决权	投资额
1	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	一级	403,419.74	56.42	56.78	242,208.55
2	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	一级	44,716.38	70.00	70.00	31,301.46
3	上海陆家嘴临港城市投资有限公司	一级	20,000.00	100.00	100.00	20,000.00
4	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	一级	20,953.65	100.00	100.00	20,953.65
5	上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	一级	3,500.00	100.00	100.00	3,883.99
6	上海陆家嘴城市建设管理有限公司	一级	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00
7	上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司	一级	5,168.00	100.00	100.00	5,168.00
8	上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	一级	15,280.00	100.00	100.00	15,280.00
9	上海陆家嘴乐园房产开发有限公司 <sup>1</sup>	一级	12,000.00	90.00	100.00	12,000.00
10	上海东荟实业有限公司	一级	250.00	100.00	100.00	250.00
11	上海东馨实业有限公司	一级	250.00	100.00	100.00	500.00
12	上海东寰置业有限公司	一级	1,000,000.00	70.00	86.93	-
13	上海陆家嘴东益实业有限公司（原上海陆家嘴御桥人才公寓建设开发有限公司）	一级	500.00	100.00	100.00	500.00
14	东达（香港）投资有限公司	一级	6,450.00	100.00	100.00	6,450.00
15	上海陆家嘴至茂投资有限公司	一级	107,250.00	100.00	100.00	107,250.00
16	上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	一级	16,360.00	100.00	100.00	16,360.00
17	上海陆川房地产开发有限公司	一级	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00
18	上海浦东美术馆经营管理有限公司	一级	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00
19	上海秀锦浦至房地产开发有限公司	一级	60,900.00	100.00	100.00	60,900.00
20	上海市浦东第八房屋征收服务事务所有限公司	一级	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00

## 七、发行人董事长、监事及高级管理人员情况

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人董事长、监事、高级管理人员基本情况如下表所示：

<sup>1</sup> 上海陆家嘴乐园房产开发有限公司持股10%的股东为发行人全资子公司上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司，因此发行人对其持有100.00%的表决权。

姓名	性别	出生年月	职务	本期任职期限
李晋昭	男	1962年1月	党委书记、董事长	2015年7月起
徐而进	男	1968年4月	党委副书记、总经理	2017年9月起
沈健	男	1963年12月	监事会主席	2020年8月起
郭嵘	男	1970年8月	党委副书记	2019年9月起
徐海燕	女	1972年9月	专职监事	2018年9月起
董俏梅	女	1976年11月	专职监事	2019年11月起
瞿洮	男	1979年11月	职工监事	2020年12月起
夏静	女	1972年2月	职工监事	2020年12月起
卢梅艳	女	1967年2月	副总经理	2012年11月起
刘伟	男	1961年11月	党委委员、副总经理	2017年11月起
黎作强	男	1966年6月	党委委员、副总经理	2015年11月起
鲍殊毅	男	1972年9月	党委委员、副总经理	2018年5月起
蔡宏图	男	1970年10月	党委委员、副总经理	2020年1月起
李旻坤	女	1973年8月	党委委员、财务副总监、职工董事	2019年5月起

注：发行人为国资控股公司，公司管理层由浦东新区国资委任免，暂无明确的届满日期。

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人董事长、监事和高级管理人员不涉及公务员兼职、领薪情况。发行人董事长、监事和高级管理人员的设置与任命符合《公司法》、公司章程及《公务员法》等相关要求。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人经营范围及所属行业

陆家嘴集团经营范围：房地产开发经营、市政基础设施、建设投资、投资咨询，实体投资、国内贸易（除专项规定），资产管理经营、信息。

自成立以来，公司主要从事陆家嘴地区土地的批租和商业地产开发及租赁业务。随着行业环境变化和公司自身发展策略的调整，公司业务逐渐从单一的一级土地开发业务发展为一级土地开发和二级市场开发并重的业务模式，同时公司自持的商业地产给公司带来的稳定租赁收入有利于增强公司资本实力，给后续项目开发提供现金支持。近年来，公司一级土地开发的业务比重逐渐降低，正全面转变成长期资产管理收入和短期资产出售收入并重的经营模式。

### 二、发行人主营业务情况

发行人作为上海市浦东新区的大型国有独资企业集团，是陆家嘴金融贸易区重点工程和重大项目市场化运作的投资、建设和管理主体，以及浦东新区国有资产的重要经营管理单位。公司自成立以来，先后承担了陆家嘴金融区大量成片土地及商业地产项目的开发、世博前滩地区 2.83 平方公里的开发、在陆家嘴金融区的商业地产业务发展和世博前滩地区开发中起着重要的作用。

### 三、发行人未来规划

发行人已经确立了将集团打造成国内领先的综合型股权投资经营公司，将股份公司打造成中国高端商业地产领头羊和将陆金发公司打造成浦东新区重要的金融控股公司三个战略目标。

“十三五”是陆家嘴集团进入战略转型的关键时期，公司将紧紧抓住自贸区“扩区”、上海科创中心建设、新一轮国资国企改革、“一带一路”等重大机遇，积极应对经济增速放缓、房地产市场调整等各类挑战、审时度势、趋利避害、与时俱进，围绕“整合、协同、转型”三大关键词，推动公司各业务板块的整合、产业环节的协同和业务转型的全面深化，持续提升资产质量、投融资能力和开发运营能力。

未来五年，公司将进一步加强对各个业务板块的整合，促进公司各业务板块有机结合，优化内部管控能力和运营能力，形成独特的行业价值标准以及企业价值创造。同时，公司将按照产业链分工协作、垂直协同、价值延伸的发展规律，加强集团下属各企业在业务领域的协同和拓展。

公司将以“开放”为核心，坚持“股权开放、产业开放、区域开放和机制开放”的战略导向，积极推进“混合所有”、拓展产业领域、开拓地理空间、优化治理机制，全面深化公司转型。

## 第十条 发行人财务情况

本募集说明书摘要引用的发行人的财务数据均来源于发行人2017年度经审计的财务报表、2018年度经审计的财务报表和2019年度经审计的财务报表和2020年1-9月未经审计的财务报表。

发行人自2011年1月1日起,开始执行财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》。立信会计师事务所(特殊普通合伙)已依据中国注册会计师独立审计准则对发行人2017年度合并及本部财务报表进行了审计,并出具了编号为信会师报字[2018]第ZA21760号的标准无保留意见的审计报告。

由于立信对发行人提供的审计服务期限到期,发行人通过公开招标方式对其2018年财务决算审计会计师事务所进行审计机构选聘,根据浦东新区国资委《2018年度陆家嘴集团、金桥集团、浦东商业集团财务决算审计会计师事务所选聘中标公告》,自2018年度报告审计开始,发行人合并、本部及约定的子公司(不含陆家嘴股份公司)由天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)负责有关审计工作。

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)已按照选聘公告的要求,依据中国注册会计师独立审计准则对发行人2018年度、2019年度合并及本部财务报表进行了审计,并出具了编号为天职业字[2019]8220号和天职业字[2020]14683号的标准无保留意见的审计报告。

发行人2020年1-9月的财务报表未经审计。

### 一、 发行人财务总体情况

## （一）发行人近三年及一期主要财务数据

### 发行人近三年及一期主要财务数据

单位：万元

项目	2020年9月末/ 2020年1-9月	2019年末/2019年度	2018年末/度	2017年末/度
资产总计	16,867,961.38	16,300,837.80	14,337,846.82	14,002,867.69
流动资产	7,642,306.62	6,902,954.42	6,553,171.59	6,817,137.95
负债合计	12,225,840.24	11,972,506.04	10,339,125.33	10,373,783.37
流动负债	8,336,839.65	8,015,408.24	6,483,329.67	6,104,813.16
所有者权益	4,642,121.15	4,328,331.76	3,998,721.49	3,629,084.32
归属母公司所有者权益	2,758,931.74	2,636,437.12	2,459,287.28	2,308,428.50
营业收入	1,701,990.43	1,694,103.21	2,652,973.58	981,965.88
营业成本	567,670.05	823,454.42	993,261.34	542,622.49
利润总额	664,745.13	636,914.87	656,067.99	497,296.13
净利润	486,733.85	506,363.43	489,952.07	371,437.61
经营活动产生的现金流量净额	-325,444.40	698,139.07	-167,440.80	-1,000,770.68
投资活动产生的现金流量净额	94,326.56	-788,309.12	-74,162.24	1,006,615.50
筹资活动产生的现金流量净额	290,772.58	-91,263.12	447,308.22	-141,833.42

## （二）发行人财务分析

### 1、偿债能力分析

近三年及一期，发行人主要偿债能力指标如下：

#### 发行人主要偿债能力指标

财务指标	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动比率	0.92	0.86	1.01	1.12
速动比率	0.29	0.26	0.37	0.36
资产负债率	72.48%	73.45%	72.11%	74.08%
EBITDA 利息保障倍数	-	4.14	5.14	3.43

财务指标	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货-预付账款-待摊费用)/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

4、EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销)/(利息支出+资本化利息支出)

5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

从短期偿债能力看，2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人短期借款分别为 1,173,500.00 万元、1,346,463.00 万元、1,747,347.96 万元和 1,952,859.32 万元，发行人的流动比率分别为 1.12、1.01、0.86 和 0.92；速动比率分别为 0.36、0.37、0.26 和 0.29。由于发行人存货中资产规模大，且土地资产占比较高，故资金回流速度较慢，实际资产流动性较弱。

### 发行人近三年及一期短期债务情况

单位：万元、%

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,952,859.32	79.59	1,747,347.96	86.82	1,346,463.00	78.69	1,173,500.00	89.70
一年内到期的非流动负债	500,833.34	20.41	265,303.26	13.18	364,593.73	21.31	134,700.00	10.30
合计	<b>2,453,692.66</b>	<b>100.00</b>	<b>2,012,651.22</b>	<b>100.00</b>	<b>1,711,056.73</b>	<b>100.00</b>	<b>1,308,200.00</b>	<b>100.00</b>

从长期偿债能力来看，2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，公司资产负债率分别为 74.08%、72.11%、73.45%和 72.48%；2017-2019 年末，公司利息保障倍数分别为 3.43、5.14 和 4.14。公司资产负债率基

本维持在 73%左右，利息保障倍数有所波动，主要原因是公司近年来处于项目的集中投入期，单靠企业内部自有资金难以满足发展需要，外部融资规模的增加和负债的上升是公司现阶段发展的合理需求。长期来看，公司资产负债率处于稳定水平，现有资产负债水平不会对公司持续经营和偿债能力产生负面影响。发行人近三年及一期利息保障倍数略有波动，但利息支付压力一般。

## 2、营运能力分析

2017年末-2019年末和2020年1-9月，发行人营运能力指标如下：

### 发行人近三年及一期营运能力指标

项目	2020年1-9月	2019年末	2018年末	2017年末
存货周转率（次/年）	0.15	0.19	0.23	0.15
应收账款周转率（次/年）	39.02	31.30	63.51	46.81
流动资产周转率（次/年）	0.31	0.25	0.42	0.18
固定资产周转率（次/年）	8.05	5.70	7.18	2.58
总资产周转率（次/年）	0.14	0.11	0.20	0.08

注：

- 1、存货周转率=报告期营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]
- 2、应收账款周转率=报告期营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]
- 3、流动资产周转率=报告期营业收入/[(期初流动资产余额+期末流动资产余额)/2]
- 4、固定资产周转率=报告期营业收入/[(期初固定资产余额+期末固定资产余额)/2]
- 5、总资产周转率=报告期营业收入/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]

近三年及一期，公司存货周转率较低，是因为公司承担了城市基础设施建设、土地开发和一些商品房开发项目，这些项目运转周期较长，资金回收速度较慢。2017年，公司通过收购苏州绿岸95%的股权和上海申万置业有限公司（简称“申万置业”）100%股权增加存货

规模，存货周转率大幅下降，推动营业周期显著拉长。2018年销售收入同比去年有所上升，存货周转变快。

2017年，公司营业总收入有所下降，应收账款有所增加，导致应收账款周转率降低。2018年，应收账款周转率继续增加，公司运营情况良好。2019年，公司营业收入下降较多，应收账款周转率有所下降。

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，流动资产周转率分别为0.18次/年、0.42次/年、0.25次/年和0.31次/年，固定资产周转率分别为2.58次/年、7.18次/年、5.70次/年和8.05次/年，总资产周转率分别为0.08次/年、0.20次/年、0.11次/年和0.14次/年。2018年三项指标有较大幅度提高，主要是由于当年度营业收入大幅增长所致。综上所述，发行人业务发展较快，营运情况稳定，有一定的抗风险能力。

### 3、盈利能力分析

近三年及一期，发行人盈利状况指标如下：

#### 发行人近三年及一期盈利状况指标

单位：万元

财务指标	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	1,701,990.43	1,694,103.21	2,652,973.58	981,965.88
营业成本	567,670.05	823,454.42	993,261.34	542,622.49
营业利润	659,815.65	628,712.93	649,381.98	483,794.59
营业外收入	5,067.61	8,398.99	10,359.33	14,844.28
利润总额	664,745.13	636,914.87	656,067.99	497,296.13
净利润	486,733.85	506,363.43	489,952.07	371,437.61

2017-2019年度和2020年1-9月，发行人营业收入分别为

981,965.88 万元、2,652,973.58 万元、1,694,103.21 万元和 1,701,990.43 万元；发行人营业成本分别为 542,622.49 万元、993,261.34 万元、823,454.42 万元和 567,670.05 万元。2017 年度，发行人营业收入及营业成本均较上年同期有所下降，主要系当年房地产销售板块结转的房产销售收入减少所致。2018 年度，发行人营业收入及营业成本较上年同期大幅增长，主要系当年房产销售业务大幅增长所致。2019 年度，发行人营业收入和营业成本较上年同期有所回落，主要系去年同期确认大额房产销售收入，而当年度未有大量收入结转所致。

报告期内，发行人主营业务利润主要来自于房产销售业务和房产租赁业务。

### 发行人近三年及一期各业务板块利润情况

单位：万元、%

分类	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
土地批租	-	-	-	-	-1,653.82	-	-1,451.90	-
房产销售	762,434.31	72.36	653,783.55	65.74	1,389,730.02	68.10	189,053.58	44.31
其中：办公销售	112,793.79	67.97	106,828.41	47.69	270,698.38	51.36	-2,302.49	-
住宅销售	643,207.60	73.04	514,815.58	69.95	1,117,748.52	74.13	208,788.34	52.80
其他销售	6,432.93	91.63	32,139.56	93.03	1,277.84	23.13	-17,432.28	-35.80
房产租赁	202,709.41	69.30	280,988.86	69.38	262,250.39	73.94	254,119.04	77.65
服务	-1,086.97	-35.39	2,896.83	48.28	1,239.02	14.51	-831.24	-11.81
工程	836.74	2.16	-13,213.86	-46.37	-1,691.39	-5.53	-725.74	-4.19
酒店	-305.21	-6.06	4,392.92	30.94	6,532.53	41.26	8,473.49	66.91
土地租赁	-	-	1,007.98	100.00	1,156.09	83.61	1,450.36	90.60
物业管理	21,836.59	19.76	16,939.97	10.24	13,314.02	10.12	13,145.37	12.78
金融业务	129,788.54	75.73	-45,070.75	-121.03	-23,437.85	-46.35	-42,965.10	-87.89
其他	19,198.16	78.51	-29,279.06	-79.12	10,053.58	69.09	3,805.56	38.75
<b>主营业务毛利</b>	<b>1,135,411.57</b>	<b>66.82</b>	<b>872,446.45</b>	<b>51.66</b>	<b>1,657,492.60</b>	<b>62.59</b>	<b>424,073.40</b>	<b>44.44</b>

分类	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
其他业务毛利	-1,091.19	-39.29	-1,797.66	-34.89	2,219.65	46.84	15,269.98	54.94
营业毛利	1,134,320.38	66.65	870,648.79	51.39	1,659,712.24	62.56	439,343.39	44.74

2017-2019年度，发行人营业毛利合计分别为439,343.39万元、1,659,712.24万元和870,648.79万元。从营业毛利结构来看，报告期内房产销售和房产租赁业务为发行人主要的利润来源：2017年度，公司房产租赁和房产销售板块实现毛利润分别为254,119.04万元和189,053.58万元，占当期营业毛利合计的比例分别为57.84%和43.03%。2018年度，公司房产销售和房产租赁板块实现毛利润分别为1,389,730.02万元和262,250.39万元，占当期营业毛利合计的比例分别为83.73%和15.80%。2019年度，公司房产销售和房产租赁板块实现毛利润分别为653,783.55万元和280,988.86万元，占当期营业毛利合计的比例分别为75.09%和32.27%。

报告期内，发行人投资收益分别为290,723.70万元、127,492.92万元、109,756.29万元和-43,862.10万元，波动较大。

发行人近三年内投资收益明细如下：

单位：万元

产生投资收益的来源	2019年度	2018年度	2017年度
权益法核算的长期股权投资收益	69,593.89	-14,395.01	20,324.22
处置长期股权投资产生的投资收益	-	130,699.71	231,729.13
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	15,596.23	173.91	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产确定的投资收益	15,215.48	37.96	33.74
可供出售金融资产等取得的投资收益	5,094.07	1,118.23	23,366.04
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	42.59	386.74

银行理财产品收益	3,415.48	8,742.95	-
委托贷款取得的投资收益	841.14	1,072.58	793.08
其他	-	-	1,409.75
<b>合计</b>	<b>109,756.29</b>	<b>127,492.92</b>	<b>290,723.70</b>

2018年度公司投资收益较2017年度减少163,230.78万元，主要为出售子公司前绣实业50%股权而产生股权转让收益，其剩余股权按照公允价值计量。2019年度公司投资收益中用权益法核算的长期股权投资收益较多，主要来源于上海新国际博览中心有限公司、陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司、上海悦耀置业发展有限公司。

近三年，发行人资产减值损失主要为26,059.84万元、449,373.86万元和-7,632.21万元，主要为可供出售金融资产和固定资产的减值损失。2018年度，发行人资产减值损失大幅增加，主要是由于持股80%的上海财居投资管理合伙企业（有限合伙）在当年对其持有的可供出售金融资产计提了21.22亿元的大额减值损失，且公司对不能产生经济效益的市政资产计提了21.39亿元的减值损失。

报告期内，发行人政府补贴<sup>2</sup>主要来源于计入营业外收入的政府对其建设浦东新区公共设施的补助与其他扶持资金，和计入其他收益中的政府补贴。2017-2019年度，发行人政府补贴合计为14,139.76万元、8,100.35万元和10,088.72万元，明细如下：

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
计入营业外收入的政府补助			

<sup>2</sup> 根据财会[2017]30号修订的一般企业财务报表格式，2017年起，与公司日常活动无关的政府补助计入营业外收入，与公司日常活动相关的政府补助中计入了其他收益。

三林镇专项扶持资金	1,095.00	3,699.00	5,400.00
旅游发展专项资金	-	484.88	-
扶持基金	-	12.40	24.30
档案科研项目	-	1.00	-
地方厕所项目建设补贴	-	8.88	-
购置税控盘及系统服务	-	-	0.13
浦东新区社会领域信息化资助资金	90.00	-	-
政府税收贡献奖	15.00	-	-
<b>小计</b>	<b>1,200.00</b>	<b>4,206.16</b>	<b>5,424.43</b>
计入其他收益中的政府补贴			
政府扶持基金	1,991.95	1,688.03	4,157.45
金融业扶持基金等	6,120.44	1,520.93	3,939.28
老小区物业管理达标补助	624.79	620.47	616.88
稳岗补贴	54.46	59.44	-
地方教育附加专项资金	-	5.32	-
购置房产补贴	68.42	-	1.71
临港专项补贴	24.40	-	-
丹阳丘陵山区农业综合开发项目财政补贴款	4.28	-	-
<b>小计</b>	<b>8,888.72</b>	<b>3,894.19</b>	<b>8,715.33</b>
<b>合计</b>	<b>10,088.72</b>	<b>8,100.35</b>	<b>14,139.76</b>

#### 4、现金流量分析

近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

##### 发行人近三年及一期现金流情况指标

单位：万元

财务指标	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	-325,444.40	698,139.07	-167,440.80	-1,000,770.68
投资活动产生的现金流量净额	94,326.56	-788,309.12	-74,162.24	1,006,615.50
筹资活动产生的现金流量净额	290,772.58	-91,263.12	447,308.22	-141,833.42
现金及现金等价物净增加额	59,368.10	-181,701.37	206,530.56	-136,978.73

##### (1) 经营活动产生的现金流量

2017-2019年度和2020年1-9月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-1,000,770.68万元、-167,440.80万元、698,139.07万元和-325,444.40万元；公司经营活动产生的现金流入分别为1,979,358.78万元、2,609,920.87万元、3,530,525.49万元和2,882,236.86万元；公司经营活动产生的现金流出分别为2,980,129.46万元、2,777,361.68万元、2,832,386.42万元和3,207,681.27万元。

2017年度经营活动现金流入1,979,358.78万元，较去年同期减少8,049.98万元，下降0.41%。公司收到其他与经营活动有关的现金为497,290.77万元，较去年同期增加227,384.37万元，同比增长84.25%，主要系项目往来款有所上升所致。2017年度经营活动现金流出主要以购买商品、接受劳务支付的现金为主。公司购买商品、接受劳务支付的现金为1,893,100.03万元，较去年同期增加787,832.83万元，同比增长71.28%，主要是由于购入申万置业和苏州绿岸项目支付77亿元所致。

2018年度，公司经营活动现金流入2,609,920.87万元，经营活动现金流出2,777,361.68万元。2018年经营活动现金净流出为167,440.80万元，较去年同期减少833,329.87万元，同比下降83.27%，主要系苏州绿岸购买商品接受劳务90亿元。

2019年度，公司经营活动现金流入3,530,525.49万元，经营活动现金流出2,832,386.42万元。2019年度经营活动现金净流入为698,139.07万元，较去年同期增加865,579.88万元，主要系发行人本期购买商品、接受劳务支付的收取现金较多。

2020年1-9月，公司经营活动现金流入2,882,236.86万元，经营

活动现金流出 3,207,681.27 万元。2020 年 1-9 月经营活动现金净额为 -325,444.40 万元，较去年同期增加 57.79%，主要系 2020 年前三季度较 2019 年度同期建设支出投入金额减少所致。

## （2）投资活动产生的现金流量

2017-2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量分别为 1,006,615.50 万元、-74,162.24 万元、-788,309.12 万元和 94,326.56 万元；公司投资活动产生的现金流入分别为 3,414,033.97 万元、1,697,416.14 万元、2,035,043.30 万元和 2,997,295.95 万元；公司投资活动产生的现金流出分别为 2,407,418.48 万元、1,771,578.38 万元、2,823,352.41 万元和 2,902,969.38 万元。

公司投资活动现金流出较大，投资支付的现金较多，一方面，由于公司的多元化经营战略，报告期内公司扩大了对企业投资、改制的投资。另一方面，公司对政府性重大投资项目的资金投入使得公司投资性活动产生的现金流出较大，公司作为浦东新区国资委下属国有独资公司，担负浦东新区多项重大项目的建设投资。

2017 年度，公司投资活动现金流入 3,414,033.97 万元，投资活动现金流出 2,407,418.48 万元，净流入 1,006,615.50 万元，投资性现金净流量较去年同期增加 1,271,602.44 万元，主要是由于当年收回投资金额有所增加、投资支付现金大幅下降所致。

2018 年度，公司投资活动现金流入 1,697,416.14 万元，投资活动现金流出 1,771,578.38 万元，净流出 74,162.24 万元，投资资金流向主要为金融板块日常业务及银企专项合作产品等投资。2018 年度公

司投资性现金净流量较去年同期减少 1,080,777.74 万元，主要是由于 2018 年陆家嘴集团购买财兢基金 10 亿，2017 年陆家嘴集团赎回理财同比 2018 年约多 58 亿，2017 年股份公司赎回理财同比 2018 年多 39 亿。

2019 年度，公司投资活动现金流入 2,035,043.30 万元，投资活动现金流出 2,823,352.41 万元，净流出 788,309.12 万元。2019 年度公司投资性现金净流量较去年同期减少 714,146.87 万元，主要是由于 2019 年度发行人购建固定资产支付的现金较多，主要是张江中区项目 91 亿元和川沙地块 30 亿元，而去年同期未有此项大额投资。

2020 年 1-9 月，公司投资活动现金流入 2,997,295.95 万元，投资活动现金流出 2,902,969.38 万元，净流入 94,326.56 万元。2020 年 1-9 月公司投资性现金净流量较去年同期减少 80.95%，主要是由于 2019 年投资 30 亿元川沙项目和 18 亿元周浦项目。

### **(3) 筹资活动产生的现金流量**

2017-2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 -141,833.42 万元、447,308.22 万元、-91,263.12 万元和 290,772.58 万元；公司筹资活动产生的现金流入分别为 2,473,225.35 万元、3,633,512.49 万元、4,140,499.45 万元和 3,305,255.49 万元；公司筹资活动产生的现金流出分别为 2,615,058.77 万元、3,186,204.27 万元、4,231,762.57 万元和 3,014,482.92 万元。在国家对房地产行业的宏观调控影响下，公司担负金融城深度开发和前滩开发建设的重任，重大项目的建设对外融资力度较大。2010 年开始，公司对基础设施建设和优质项目的投资较多，同时对于宏观调控和市场资金面的预期

有所调整，因此通过银行贷款等融资渠道加大了对外筹资力度，筹资活动现金流有较大净流入，为公司经营发展提供了有力的资金支持。

2017年度，公司筹资活动现金流入2,473,225.35万元，筹资活动现金流出2,615,058.77万元，净流出141,833.42万元，筹资性现金净流量较去年同期减少164,121.01万元，主要是由于新增借款大幅减少所致。

2018年度，公司筹资活动现金流入3,633,512.49万元，筹资活动现金流出3,186,204.27万元，净流入447,308.22万元，筹资活动现金流入主要来源于新增借款。2018年度，公司筹资活动现金流净额较去年同期增加589,141.65万元，主要是由于2018年同比多发行债券14亿，2017年发行人下辖股份公司及爱建证券因产品到期清退支付20亿元、国资委增资陆家嘴集团15亿元，2018年无上述2项。

2019年度，公司筹资活动现金流入4,140,499.45万元，筹资活动现金流出4,231,762.57万元，净流出91,263.12万元，筹资活动现金流入主要来源于股东投资和新增借款。2019年度，公司筹资活动现金流净额较去年同期减少538,571.35万元，主要是由于发行人本年度为降低有息负债，于2019年底有大额还款。

2020年1-9月，公司筹资活动现金流入3,305,255.49万元，筹资活动现金流出3,014,482.92万元，净流入290,772.58万元。2020年1-9月，公司筹资活动现金流净额较去年同期减少18.84%。

总体来看，公司筹资活动产生的现金流较好地补充了经营活动与投资活动现金流之间的缺口，有效地支持了公司各项业务的迅速发展。

### (三) 资产负债结构分析

#### 1、资产结构分析

##### 发行人近三年及一期主要资产构成情况

单位：万元、%

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	672,249.81	3.99	591,421.74	3.63	776,214.05	5.41	552,875.53	3.95
结算备付金	59,636.66	0.35	81,056.64	0.50	71,884.28	0.50	56,911.21	0.41
拆出资金	90,290.08	0.54	-	-	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	34.81	0.00	-	-	-	-
交易性金融资产	185,931.72	1.10	174,427.41	1.07	325,583.13	2.27	300,951.33	2.15
应收账款	62,136.82	0.37	54,189.20	0.33	54,063.00	0.38	29,477.38	0.21
预付款项	53,560.97	0.32	45,260.96	0.28	27,526.77	0.19	44,140.17	0.32
其他应收款	300,046.30	1.78	265,045.41	1.63	283,253.13	1.98	162,463.71	1.16
买入返售金融资产	142,042.15	0.84	92,124.60	0.57	139,616.00	0.97	331,275.87	2.37
存货	5,191,128.71	30.78	4,825,359.46	29.60	4,131,198.40	28.81	4,599,069.44	32.84
其他流动资产	880,283.40	5.22	774,034.20	4.75	743,832.84	5.19	739,973.31	5.28
一年内到期的非流动资产	5,000.00	0.03	-	-	-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>7,642,306.62</b>	<b>45.31</b>	<b>6,902,954.42</b>	<b>42.35</b>	<b>6,553,171.59</b>	<b>45.71</b>	<b>6,817,137.95</b>	<b>48.68</b>
发放贷款及贷款	49,934.11	0.30						
债权投资	92,408.05	0.55	149,752.34	0.92	-	-	-	-
可供出售金融资产	294,142.07	1.74	289,641.01	1.78	760,905.79	5.31	674,842.16	4.82
其他非流动金融资产	436,829.70	2.59	471,233.73	2.89	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-	0.00	248.08	0.00
长期股权投资	2,079,861.94	12.33	2,169,866.57	13.31	2,009,953.84	14.02	1,922,558.69	13.73

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	5,137,224.83	30.46	5,148,864.31	31.59	3,778,149.49	26.35	2,936,713.08	20.97
固定资产	278,669.19	1.65	285,374.58	1.75	308,916.31	2.15	472,415.43	3.37
在建工程	-	-	-	-	14.05	0.00	55,824.13	0.40
无形资产	3,393.13	0.02	3,903.62	0.02	3,433.47	0.02	3,387.94	0.02
开发支出	52.87	0.00	52.87	-	112.45	-	-	-
商誉	87,092.20	0.52	87,092.20	0.53	87,092.20	0.61	87,092.20	0.62
长期待摊费用	20,260.68	0.12	22,341.97	0.14	21,997.48	0.15	12,752.60	0.09
递延所得税资产	733,250.98	4.35	759,925.16	4.66	719,395.20	5.02	534,220.42	3.82
其他非流动资产	12,535.00	0.07	9,835.00	0.06	94,704.96	0.66	485,675.01	3.47
<b>非流动资产合计</b>	<b>9,225,654.76</b>	<b>54.69</b>	<b>9,397,883.37</b>	<b>57.65</b>	<b>7,784,675.23</b>	<b>54.29</b>	<b>7,185,729.74</b>	<b>51.32</b>
<b>资产总计</b>	<b>16,867,961.38</b>	<b>100.00</b>	<b>16,300,837.80</b>	<b>100.00</b>	<b>14,337,846.82</b>	<b>100.00</b>	<b>14,002,867.69</b>	<b>100.00</b>

2017-2019年末和2020年9月末,发行人总资产规模总体保持持续增长态势,分别为14,002,867.69万元、14,337,846.82万元、16,300,837.80万元和16,867,961.38万元。发行人流动资产以存货为主,非流动资产以长期股权投资、投资性房地产为主。2017-2019年末和2020年9月末,公司流动资产占总资产比例分别为48.68%、45.71%、42.35%和45.31%,公司非流动资产比例略高于流动资产,占总资产比例分别为51.32%、54.29%、57.65%和54.69%,公司流动资产主要以存货为主。

### (1) 货币资金

2017-2019年末和2020年9月末,公司货币资金金额分别为552,875.53万元、776,214.05万元、591,421.74万元和672,249.81万元,占当期总资产比例分别为3.95%、5.41%、3.63%和3.99%,发行人的货币资金主要以银行存款为主。

## 发行人货币资金明细

单位：万元、%

项目	2020年9月末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	7.63	0.00	7.03	0.00
银行存款	669,506.73	99.59	586,896.23	99.23
其他货币资金	2,735.45	0.41	4,518.48	0.76
合计	<b>672,249.81</b>	<b>100.00</b>	<b>591,421.74</b>	<b>100.00</b>

截至2017年末，公司货币资金金额为552,875.53万元，较去年同期减少134,721.75万元，减幅19.59%，主要系公司收购了苏州绿岸、申万置业以及陆金发少数股权，货币资金相应减少。截至2018年末，公司货币资金金额为776,214.05万元，较去年同期增加223,338.52万元，增幅40.40%，主要系公司下属上海仁耀置业有限公司及上海仁陆置业有限公司2018年出售房产收入大幅增加所致。截至2019年末，公司货币资金金额为591,421.74万元，较2018年末减少184,792.31万元，减幅23.81%，主要系公司为进军张江科技城核心区的建设，购买了相应地块的国有建设用地使用权，导致货币资金减少。

总体趋势上看，公司始终保持与经营规模及资产规模相匹配的货币资金，以保障正常经营活动的有序开展，同时充裕的货币资金为公司寻找商机及快速拓展提供了可靠的资金支持。

截至2020年9月末，公司无受限货币资金。

### (2) 交易性金融资产

2017-2019年末和2020年9月末，公司交易性金融资产分别为

300,951.33 万元、325,583.13 万元、174,427.41 万元和 185,931.72 万元，占总资产比率分别为 2.15%、2.27%、1.07%和 1.10%。

#### 发行人交易性金融资产明细

单位：万元、%

项目	2019 年末	
	金额	占比
债务工具投资	37,871.67	27.73
权益工具投资	136,555.73	72.27
合计	<b>174,427.41</b>	<b>100.00</b>

截至 2017 年末，发行人交易性金融资产 300,951.33 万元，占总资产比重的 2.15%，较 2016 年末下降 42.93%，主要是以公允价值计量的金融资产的减少所致。截至 2018 年末，发行人交易性金融资产 325,583.13 万元，占总资产比重的 2.27%，较 2017 年末增长 8.18%。截至 2019 年末，发行人交易性金融资产 174,427.41 万元，占总资产比重的 1.07%，较 2018 年末减少 151,155.72 万元，减幅 46.43%，主要是由于子公司陆家嘴股份首次执行新金融工具准则导致的变化。截至 2020 年 9 月末，发行人交易性金融资产 185,931.72 万元，占总资产比重的 1.10%，较 2019 年末增长 6.60%。

### (3) 应收账款

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，公司应收账款分别为 29,477.38 万元、54,063.00 万元、54,189.20 万元和 62,136.82 万元。公司的应收账款主要为物业租赁形成的应收租金款和应收房产销售款、应收资管管理费及代垫资管流动资金，均为经营性应收账款。

#### 公司最近一年末应收账款期限结构

单位：万元、%

账龄	2019年12月31日		
	原值	坏账准备	占比
1年以内	54,370.77	236.31	99.19
1年以上	444.46	389.72	0.81
合计	<b>54,815.23</b>	<b>626.03</b>	<b>100.00</b>

2017年末，公司应收账款为29,477.38万元，较2016年末增加16,999.52万元，增幅136.24%，主要是由于近塘东、世纪大都会等新项目租赁合同增加，并按权责发生制确认收入。

2018年末，公司应收账款为54,063.00万元，较2017年末增加24,585.62万元，增幅83.41%，主要是由于公司陆家嘴金融广场，陆家嘴金控广场和L+MALL均于2018年度投入运营，故按照权责发生制确认收入。

2019年末，公司应收账款为54,189.20万元，较2018年末增加126.20万元，增幅0.23%。

2020年9月末，公司应收账款为62,136.82万元，较2019年末增加7,947.62万元，增幅14.67%。

#### （4）预付账款

2017-2019年末和2020年9月末，公司预付账款分别为44,140.17万元、27,526.77万元、45,260.96万元和53,560.97万元，占总资产比率分别为0.32%、0.19%、0.28%和0.32%。

#### 公司最近一年末预付账款期限结构

单位：万元、%

账龄	2019年12月31日	
	金额	占比
1年以内	20,028.09	44.25

账龄	2019年12月31日	
	金额	占比
1年至2年（含2年）	73.24	0.16
2年至3年（含3年）	1,710.00	3.78
3年以上	23,449.63	51.81
合计	<b>45,260.96</b>	<b>100.00</b>

预付账款主要为预付工程建设款项以及其他预付款项。2017年末，公司预付账款44,140.17万元，较上年同期减少20,979.35万元，下降32.22%，主要原因为预付工程款项的减少。

2018年末公司预付账款27,526.77万元，较上年同期减少16,613.40万元，下降37.64%，主要系上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司2018年支付总包结转企业天地二期和前滩29-03地块至存货科目所致，且上海陆家嘴新辰投资股份有限公司2018年支付总包款因此结转预付账款0.7亿元。

2019年末公司预付账款45,260.96万元，较上年同期增加17,734.20万元，增幅64.43%，主要是由于2019年向子公司上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司、上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司支付征收安置房定向供应预付1.78亿元。

2020年9月末，公司预付账款53,560.97万元，较2019年末增加8,300.01万元，增幅18.34%。

#### （5）其他应收款

2017-2019年末和2020年9月末，公司其他应收款分别为153,432.46万元、280,121.30万元、265,045.41万元和300,046.30万元，占总资产比率分别为1.10%、1.95%、1.63%和1.78%。

其他应收款主要是应收浦东新区土地储备中心的土地储备账户应收款项以及押金、保证金、关联方往来款等其他应收款项。2017年末，公司其他应收款为162,463.71万元，较上年末减少38,653.00万元，减少19.22%；2018年末，公司其他应收款为283,253.13万元，较上年末增加120,789.42万元，增加74.35%，主要由于2018年集团新增预付周浦土地保证金3.65亿，前滩新增应收仁远7.6亿（预分红）。2019年末，公司其他应收款为265,045.41万元，较上年末减少18,207.72万元，减幅6.43%。2020年9月末，公司其他应收款为300,046.30万元，较上年末增加35,000.89万元，增幅13.21%。

### 发行人2019年末其他应收款前五大单位

单位：万元、%

序号	单位名称	期末余额	占比	账龄	款项性质	与发行人关系	类型	截至2019年末回款情况	未来回款计划
1	上海仁远投资合伙企业（有限合伙）	172,900.00	65.01	2年以内（含2年）	关联方往来款	关联方	经营性	未回款	注 <sup>3</sup>
2	中国信托业保障基金有限责任公司	37,298.61	14.02	1-2年（含2年）	往来款	非关联方	经营性	未回款	2020年可收回
3	浦东新区土地储备中心	23,720.79	8.92	3年以上	垫付款	非关联方	经营性	未回款	暂无
4	中国华源集团有限公司	10,989.61	4.13	3年以上	担保款	非关联方	经营性	未回款	注 <sup>4</sup>

<sup>3</sup> 该笔其他应收款由发行人子公司上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司以往来款形式为该上海仁远投资合伙企业（有限合伙）投资形成，拟在2020年一季度完成1.5亿元-2亿元的回款，剩余金额将视该公司资金需求而定。

<sup>4</sup> 发行人作为债权人之一，继续与其他债权人一起，等待清算组分配华源公司财产。截至本募集说明书摘要出具之日，华源公司可供分配数额尚未完成清算。

序号	单位名称	期末余额	占比	账龄	款项性质	与发行人关系	类型	截至2019年末回款情况	未来回款计划
5	上海港城开发(集团)有限公司	2,710.74	1.02	1年以内(含1年)	代收代付款项	关联方	经营性	未回款	2020-2022年陆续回款
合计		247,619.75	93.10	-	-	-	-	-	-

### 发行人2020年9月末其他应收款前五大单位

单位：万元、%

序号	单位名称	期末余额	占比	账龄	款项性质	与发行人关系	类型	未来回款计划
1	上海仁远投资合伙企业(有限合伙)	170,629.76	56.87	2年以内(含2年)	关联方往来款	关联方	经营性	注5
2	中国信托业保障基金有限责任公司	20,158.28	6.72	1-2年(含2年)	往来款	非关联方	经营性	2020年可收回
3	浦东新区土地储备中心	23,720.79	7.91	3年以上	垫付款	非关联方	经营性	暂无
4	中国华源集团有限公司	10,989.61	3.66	3年以上	担保款	非关联方	经营性	注6
5	上海港城开发(集团)有限公司	4,641.11	1.55	1年以内(含1年)	代收代付款项	关联方	经营性	2020-2022年陆续回款
合计		230,139.55	76.70	-	-	-	-	-

### (6) 存货

2017-2019年末和2020年9月末，公司存货分别为4,599,069.44万元、4,131,198.40万元、4,825,359.46万元和5,191,128.71万元，占

<sup>5</sup> 该笔其他应收款由发行人子公司上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司以往来款形式为该上海仁远投资合伙企业(有限合伙)投资形成，回笼金额将视该公司资金需求而定。

<sup>6</sup> 发行人作为债权人之一，继续与其他债权人一起，等待清算组分配华源公司财产。截至本募集说明书摘要出具之日，华源公司可供分配数额尚未完成清算。

总资产比率分别为 32.84%、28.81%、29.60%和 30.78%，为公司资产结构的重要组成部分。总体来看，公司存货规模整体呈现不断增长的态势。

2017 年末，发行人存货为 4,599,069.44 万元，较上年同期增加 1,897,408.53 万元，增长 70.23%，主要由于公司公共建筑建设支出和商品房建设支出持续投入<sup>7</sup>。2018 年末，发行人存货为 4,131,198.40 万元，较上年同期减少 467,871.04 万元，下降 10.17%，主要由于房价受宏观调控影响，发行人房产销售量上升，去库存速度较快。2019 年末，发行人存货为 4,825,359.46 万元，较上年同期增加 694,161.06 万元，增幅 16.80%，主要系公司为进军张江科技城核心区的建设，购买了相应地块的国有建设用地使用权所致。2020 年 9 月末，发行人存货为 5,191,128.71 万元，较上年同期增加 365,769.25 万元，增幅 7.58%。

公司分项目核算开发成本，在成本核算前根据开发规模、开发周期和产品形态的不同确定成本核算对象。开发成本主要包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、配套设施费和各项开发间接费等。房屋开发项目竣工验收后，开发成本将结转至开发产品科目，待销售后转入主营业务成本科目。库存商品金额较小，主要代表公司除上述两项存货以外的将用于项目建设的其他存货。

发行人近一年末存货分类明细如下：

#### 发行人近一年末存货分类明细表

<sup>7</sup>公共建筑建设支出绝大部分为已开工尚处于建设期办公项目，极少部分为办公项目相应配套的商业设施等

单位：万元

项目	2019 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品（产成品）	794,082.73	255.96	793,826.77
自制半成品及在产品	3,789,149.61	377.00	3,788,772.61
其他	242,726.91	-	242,726.91
合计	<b>4,825,992.42</b>	<b>632.96</b>	<b>4,825,359.46</b>

发行人近一年末存货的主要明细如下：

### 发行人近一年末主要存货明细

单位：万元

项目	2019 年末余额
苏地 2008-G-6 号地块	996,007.79
申港街道 1 街坊 139/31 丘、139/32 丘、139/33 丘、139/35 丘、139/36 丘、139/37 丘	288,792.37
御桥 11 地块	287,688.98
三林镇 107 街坊 1/21 丘	219,543.81
周浦 06-01B 地块住宅项目	205,346.07
梅园街道 258 街坊 8/1 丘	186,376.88
三林镇 107 街坊 1/31 丘	179,877.10
祝桥 E2-1	161,795.34
梅园街道 258 坊 8/2 丘	161,705.74
区内镇外 2 街坊 105/11 丘	156,215.29
川沙新市镇城南社区 C04-12 住宅	147,213.00
祝桥 E3-1	134,389.35
三林镇 107 街坊 1/21 丘	126,156.35
前滩 41#42#47#53 地块	121,570.49
三林镇 107 街坊 1/17 丘	120,071.36
天津市红桥区南运河南路 42 号	115,594.88
上海市浦东新区前滩中心	112,668.10
三林镇 107 街坊 1/11 丘	103,494.11
陆家嘴中心区	102,954.87
合计	<b>3,927,461.88</b>

### (7) 其他流动资产

2017-2019年末和2020年9月末,公司其他流动资产余额分别为739,973.31万元、743,832.84万元、774,034.20万元和880,283.40万元,占总资产的比例分别为5.28%、5.19%、4.75%和5.22%。

2018年末,公司其他流动资产余额较2017年末增加3,859.53万元,增幅0.52%。2019年末,公司其他流动该资产余额较2018年度增加30,201.36万元,增幅4.06%。2020年9月末,公司其他流动该资产余额较2019年末增加106,249.20万元,增幅13.73%。

#### 发行人近三年其他流动资产构成情况

单位:万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
融出资金	82,573.46	65,679.19	95,761.29
可供出售金融资产(一年以内部分)	-	64,815.00	490,512.60
待抵扣进项税	113,397.26	90,525.27	44,852.200
预缴各项税费	85,690.86	54,799.43	106,422.35
理财产品	140,000.00	251,723.00	-
委托贷款	5,994.83	28,787.36	-
应收款项类投资	103,081.33	184,900.00	-
债权投资	238,875.30	-	-
其他	4,421.16	2,603.59	2,424.87
合计	<b>774,034.20</b>	<b>743,832.84</b>	<b>739,973.31</b>

### (8) 可供出售金融资产

2017-2019年末和2020年9月末,公司可供出售金融资产分别为674,842.16万元、760,905.79万元、289,641.01万元和294,142.07万元,占总资产比率分别为4.82%、5.31%、1.78%和1.74%。可供出售

金融资产主要由可供出售债券和可供出售权益工具构成。

### 近三年及一期发行人可供出售金融资产分类明细

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
可供出售债券	-	-	163,850.00	9,775.00
可供出售权益工具	294,142.07	289,641.01	597,055.79	665,067.16
其中：按公允价值计量	208,357.65	97,771.77	374,724.53	251,983.64
按成本计量	85,784.43	191,869.24	222,331.26	413,083.52
合计	<b>294,142.07</b>	<b>289,641.01</b>	<b>760,905.79</b>	<b>674,842.16</b>

2017年末，发行人可供出售金融资产为674,842.16万元，较上年同期减少732,864.89万元，下降52.06%，主要由于理财产品投资额减少。2018年末，发行人可供出售金融资产为760,905.79万元，较上年同期增长12.75%，主要由于可供出售权益工具较上年末增加86,063.63万元所致。2019年末，发行人可供出售金融资产为289,641.01万元，较2018年末减少471,264.78万元，减幅为61.93%，主要是发行人子公司陆家嘴股份首次执行新金融工具准则导致的变化。2020年9月末，发行人可供出售金融资产为294,142.07万元，较2019年末增加4,501.06万元，增幅为1.55%。

近年来，发行人可供出售金融资产期末余额增速较快，其主要是由于发行人子公司陆金发公司的金融业务有较为快速的发展，其增加了对债券类金融工具的投资，导致了发行人可供出售债券期末余额的增长。同时，发行人通过投资于具有较为稳定收益的金融产品以提高资金的使用效率，使得其可供出售权益工具增加。

### （9）长期股权投资

2017-2019年末和2020年9月末，公司长期股权投资分别为

1,922,558.69万元、2,009,953.84万元、2,169,866.57万元和2,079,861.94万元，占总资产比率分别为13.73%、14.02%、13.31%和12.33%。

### 公司近三年长期股权投资分类

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
对合营/联营企业投资	2,156,412.56	1,996,499.83	460,004.63
对成本法企业投资	-	-	1,449,100.04
股权分置流通权	18,395.15	18,395.15	18,395.15
小计	<b>2,174,807.70</b>	<b>2,014,894.97</b>	<b>1,927,499.82</b>
减：长期股权投资减值准备	4,941.13	4,941.13	4,941.13
合计	<b>2,169,866.57</b>	<b>2,009,953.84</b>	<b>1,922,558.69</b>

公司长期股权投资金额较大，主要是对合营及联营企业的投资活动。近三年公司长期股权投资总体呈现增长态势，在公司多元化经营战略的背景下，长期股权投资的持续增长反映了公司良好的扩张态势和经营管理模式。

2017年末，发行人长期股权投资余额为1,922,558.69万元，较上年同期增长15.98%，主要是对陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司、上海浦东嘉里城房地产有限公司、上海中心大厦建设发展有限公司、上海富都世界发展有限公司、上海新国际博览中心有限公司等联营、合营公司的投资。2018年末，发行人长期股权投资余额为2,009,953.84万元，较上年同期增长4.55%，变动不大。2019年末，发行人长期股权投资余额为2,169,866.57万元，较上年同期增长159,912.73万元，较2018年末上升7.96%，主要是由于该年度按照权益法核算的公司确认的投资收益较多。2020年9月末，发行人长期股权投资余额为2,079,861.94万元，较2019年末减少90,004.63万元，减幅4.15%。

## 最近三年末发行人长期股权投资余额明细

单位：万元

被投资单位	投资成本	2017年末	2018年末	2019年末
<b>1. 合营企业</b>				
信德前滩（上海）文化置业有限公司	130,000.00	124,971.00	129,938.15	149,862.49
上海耀雪置业有限公司	40,000.00	39,761.17	39,919.02	39,897.88
上海富都世界发展有限公司	17,068.93	20,947.53	16,592.84	14,075.04
上海新国际博览中心有限公司	59,150.58	94,251.15	97,184.08	97,762.75
陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司	150.00	291.91	299.63	286.41
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	175,000.00	179,781.87	180,110.26	191,082.10
上海前绣实业有限公司	-	-	134,090.49	131,560.90
小计	<b>421,369.51</b>	<b>460,004.63</b>	<b>598,134.46</b>	<b>624,527.56</b>
<b>2. 联营企业</b>				
上海地产三林滨江生态建设有限公司	80,000.00	79,939.12	79,791.43	79,620.72
上海前滩新能源发展有限公司	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,234.20
上海悦耀置业发展有限公司	93,092.18	119,726.53	120,759.49	164,564.87
上海企华医院有限公司	8,010.00	7,905.02	7,895.66	7,826.50
上海市黄浦江行人隧道联合发展有限公司	4,750.00	6,514.67	6,338.59	6,558.01
湖南长沙会展中心投资有限责任公司	20,000.00	29,568.85	28,645.04	27,425.51
上海东方明珠游乐有限公司	750.00	785.36	784.44	918.17
上海申迪（集团）有限公司	920,279.25	831,453.39	800,529.36	793,375.80
上海钻石交易所有限公司	979.43	2,318.09	2,827.09	3,218.51
上海益陆望投资咨询有限公司	500.00	399.53	-	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	27,344.68	34,928.35	35,578.29	35,160.45
上海中心大厦建设发展有限公司	307,898.24	283,494.44	269,799.95	262,063.78
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	30.00	30.85	30.89	31.01
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	49.00	119.99	269.22	434.36
上海绿岛阳光置业有限公司	450.00	1,786.21	1,786.21	1,729.72
上海中心大厦世邦魏理仕物业管理有限公司	150.00	218.56	292.79	249.87
上海陆家嘴投资发展有限公司	3,250.37	14,801.66	10,703.10	9,807.54

被投资单位	投资成本	2017年末	2018年末	2019年末
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	201.20	565.69	628.44	596.86
上海陆家嘴野村资产管理有限公司	900.00	892.94	897.43	883.74
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	200.00	792.20	817.18	948.44
上海新高桥开发有限公司	16,956.52	28,658.58	25,790.77	19,366.93
上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	-	-	-	1,819.24
中银消费金融有限公司	-	-	-	107,784.18
上海浦东新区亚联财小额贷款有限公司	-	-	-	2,994.43
亚联财信息咨询（上海）有限公司	-	-	-	182.17
小计	<b>1,489,990.87</b>	<b>1,449,100.04</b>	<b>1,398,365.36</b>	<b>1,531,885.00</b>
<b>3. 股权分置流通权</b>	-	18,395.15	18,395.15	18,395.15
小计	-	<b>18,395.15</b>	<b>18,395.15</b>	<b>18,395.15</b>
合计	<b>1,911,360.37</b>	<b>1,927,499.82</b>	<b>2,014,894.97</b>	<b>2,714,807.70</b>

### （10）投资性房地产

2017-2019年末和2020年9月末，公司投资性房地产余额分别为2,936,713.08万元、3,778,149.49万元、5,148,864.31万元和5,137,224.83万元，占总资产比率分别为20.97%、26.35%、31.59%和30.46%。

公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

2018年末，投资性房地产余额为3,778,149.49万元，较2017年末增长28.65%，主要系发行人对企业天地二期及星展银行大厦的投

资所致。2019年末，投资性房地产余额为5,148,864.31万元，较2018年末增长36.28%，主要是由于发行人2019年度竣工项目较多。2020年9月末，投资性房地产余额为5,137,224.83万元，较2019年末减少11,639.48万元，减幅0.23%。

投资性房地产中用于出租以及用于增值后转让的土地使用权通过股权转让和土地出让的方式获得，均拥有产证且已足额缴纳出让金。

截至2019年末，发行人产证尚在办理中投资性房地产合计627,557.95万元，无法取得产证的投资性房地产中不涉及无证土地，合计32,079.90万元，总计958,613.33万元，明细如下：

截至2019年末发行人未办妥产证证书的投资性房地产情况

单位：万元

序号	资产名称	账面价值	备注
1	杨东 E5-5、5-6 地块办公项目（锦安东路 475 号）	17,404.27	注 <sup>8</sup>
2	陆家嘴金融广场（原“SN1 地块项目”）（除拟销售部分）	441,965.95	尚在办理中
3	前滩中心 25-02 地块办公楼	279,851.96	未完工建成
4	金控大厦（原“2-16-2 地块办公楼”）	111,546.26	尚在办理中
5	富汇广场（原 SB1-1 地块工程）	51,720.46	尚在办理中
6	软件园 13 号楼	1,719.25	在建
7	天津惠灵顿国际学校	22,193.48	尚在办理中
8	峨山路 180 弄	44.00	新项目，尚在办理中
9	东方路 573 弄	70.02	新项目，尚在办理中
10	张杨路 1050 弄	17.78	新项目，尚在办理中

<sup>8</sup> 自 2017 年上半年起，浦东新区建交委放缓了类住宅项目的认定工作，暂时无法办理该项目产证。

11	锦绣前城二期人才公寓	29,332.66	无产证
12	锦绣前城二期地下车位	774.09	无产证
13	锦绣前城二期商铺	1,217.34	无产证
14	软件园汽零厂	673.73	无产证
15	新国际博览中心临房	82.07	无产证
16	浦东公园管理用房 A 幢	0.00	无产证
17	浦东公园管理用房 B 幢	0.00	无产证
18	浦东公园管理用房 C 幢	0.00	无产证
合计		<b>958,613.33</b>	-

### （11）递延所得税资产

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，公司递延所得税资产分别为 534,220.42 万元、719,395.20 万元、759,925.16 万元和 733,250.98 万元，分别占公司资产总额的 3.82%、5.02%、4.66%和 4.35%，其中 2017 年末较同期无较大变化，2018 年末，公司内部交易未实现利得、资产减值准备、预提土地增值税及预售房等形成较大规模的递延所得税资产，规模为 719,395.20 万元，较 2017 年末增长 185,174.78 万元，同比增长 34.66%。2019 年末，规模为 759,925.16 万元，较 2018 年末增长 40,529.97 万元，同比增长 5.63%。2020 年 9 月末，公司递延所得税资产规模为 733,250.98 万元，较 2019 年末减少 26,674.18 万元，减幅 3.51%。

### （12）其他非流动资产

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，公司其他非流动资产余额分别为 485,675.01 万元、94,704.96 万元、9,835.00 万元和 12,535.00 万元，分别占总资产的 3.47%、0.66%、0.06%和 0.07%。公司 2017 年末其他非流动资产余额较上年增加 210,552.74 万元，增幅 76.53%，主要

是应收款项类投资一年以上部分增加所致。2018年末，公司其他非流动资产余额较上年下降390,970.05万元，减幅80.50%，主要是由于子公司陆家嘴信托应收款项类投资增加，金融板块可供出售金融资产一年内到期的部分减少，以及子公司前滩实业向联营合营公司前绣实业提供委托贷款所致。2019年末，公司其他非流动资产余额较上年末下降84,869.96万元，减幅89.62%，主要是发行人子公司陆家嘴股份首次执行新金融工具准则导致的变化。2020年9月末，公司其他非流动资产余额较上年末增加2,700.00万元，增幅27.45%。

### （13）在建工程

2017-2019年末和2020年9月末，公司在建工程分别为55,824.13万元、14.05万元、0.00万元和0.00万元，分别占总资产的0.40%、0.00%、0.00%和0.00%。公司2017年末在建工程较上年增加7,303.66万元，变动不大。公司2018年末余额较上年下降55,810.09万元，减幅99.97%，主要是由于公司自营项目陆家嘴明城酒店竣工转出在建工程至固定资产科目所致。公司2019年末余额较上年下降14.05万元，减幅100.00%，主要是由于发行人在建工程已竣工转入至固定资产。

## 2、负债结构分析

### 发行人近三年及一期主要负债构成情况

单位：万元、%

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,952,859.32	15.97	1,747,347.96	14.59	1,346,463.00	13.02	1,173,500.00	11.31
应付账款	281,836.99	2.31	465,682.12	3.89	415,798.54	4.02	432,069.05	4.17

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收款项	1,599,272.22	13.08	1,651,458.32	13.79	915,484.24	8.85	1,477,096.73	14.24
应付职工薪酬	46,902.95	0.38	74,065.67	0.62	64,641.27	0.63	59,939.65	0.58
应交税费	593,764.45	4.86	901,547.80	7.53	772,351.98	7.47	319,102.93	3.08
其他应付款	1,795,808.84	14.69	1,981,878.34	16.55	1,856,718.66	17.96	1,859,917.69	17.93
一年内到期的非流动负债	500,833.34	4.10	265,303.26	2.22	364,593.73	3.53	134,700.00	1.3
其他流动负债	900,870.52	7.37	684,823.06	5.72	544,512.69	5.27	35,764.64	0.34
<b>流动负债合计</b>	<b>8,336,839.65</b>	<b>68.19</b>	<b>8,015,408.24</b>	<b>66.95</b>	<b>6,483,329.67</b>	<b>62.71</b>	<b>6,104,813.16</b>	<b>58.85</b>
长期借款	1,717,593.45	14.05	1,919,869.89	16.04	1,954,713.15	18.91	1,995,399.39	19.24
应付债券	1,746,306.57	14.28	1,596,211.94	13.33	1,049,945.27	10.16	1,191,686.15	11.49
长期应付款	94,943.41	0.78	125,179.58	1.05	100,825.82	0.98	104,611.98	1.01
长期应付职工薪酬	6,225.04	0.05	6,235.51	0.05	6,921.66	0.07	6,910.22	0.07
预计负债	246,127.88	2.01	246,127.88	2.06	246,195.06	2.38	246,072.88	2.37
递延所得税负债	37,576.43	0.31	43,140.40	0.36	58,887.72	0.57	56,001.44	0.54
递延收益-非流动负债	2,010.04	0.02	2,162.60	0.02	2,589.96	0.03	5,017.43	0.05
其他非流动负债	38,217.76	0.31	18,170.00	0.15	435,717.02	4.21	663,270.52	6.39
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,889,000.58</b>	<b>31.81</b>	<b>3,957,097.80</b>	<b>33.05</b>	<b>3,855,795.66</b>	<b>37.29</b>	<b>4,268,970.21</b>	<b>41.15</b>
<b>负债合计</b>	<b>12,225,840.24</b>	<b>100.00</b>	<b>11,972,506.04</b>	<b>100.00</b>	<b>10,339,125.33</b>	<b>100.00</b>	<b>10,373,783.37</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期发行人负债总额总体呈现上升趋势,负债规模基本与资产规模的变动保持同步。2017-2019年末和2020年9月末,发行人负债总额分别为10,373,783.37万元、10,339,125.33万元、11,972,506.04万元和12,225,840.24万元,资产负债率分别为74.08%、72.11%、73.45%和72.48%。

从发行人的负债结构来看,流动负债在负债总额中所占的比重较高,2017-2019年末和2020年9月末,公司流动负债规模分别为6,104,813.16万元、6,483,329.67万元、8,015,408.24万元和8,336,839.65万元,在当期总负债中占比分别为58.85%、62.71%、66.95%和68.19%;

非流动负债规模分别为 4,268,970.21 万元、3,855,795.66 万元、3,957,097.80 万元和 3,889,000.58 万元，在当期总负债中占比分别为 41.15%、37.29%、33.05%和 31.81%。公司流动负债主要由短期借款、预付账款和其他应付款构成；非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

### （1）短期借款

发行人的短期借款主要为信用借款。2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，公司短期借款分别为 1,173,500.00 万元、1,346,463.00 万元、1,747,347.96 万元和 1,952,859.32 万元，占总负债比率分别为 11.31%、13.02%、14.59%和 15.97%。

发行人的短期借款基本全部用于归还他行贷款。近三年及一期末，发行人短期借款的增减变动，主要受到公司短期资金需求变化的影响。其中 2019 年增幅较大，是因为发行人为扩大业务发展，导致贷款增加。

### （2）预收账款

公司预收账款主要为预收的售房款和工程款。2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，公司预收款项分别为 1,477,096.73 万元、915,484.24 万元、1,651,458.32 万元和 1,599,272.22 万元，占总负债比率分别为 14.24%、8.85%、13.79%和 13.08%。

2017 年末，发行人预收账款较去年同期增加 141,870.48 万元，增幅为 10.63%，主要是由于预收房屋销售款增加所致。2018 年末，发行人预收账款较去年同期减少 561,612.49 万元，减幅为 38.02%，

其主要是由于集团公司梧桐公寓减少预收 87.74 亿元，结转晶耀名邸减少 41.34 亿元，新增晶耀名邸三期预收 37.8 亿元，新增前滩实业东方逸品预收账款 41.5 亿元所致。2019 年末，发行人预收账款较 2018 年末增加 735,974.07 万元，增幅为 80.39%，主要是由于 2019 年预收的住宅房款较多。2020 年 9 月末，发行人预收账款较 2019 年末减少 52,186.10 万元，降幅为 3.16%。

### 公司 2019 年末账龄超过一年的大额预收款项

单位：万元

债权单位	期末余额	未结转原因
海上花苑二期预售业主	143,826.47	尚未完工交付
上海浦东轨道交通投资有限公司	5,565.96	动迁房尚未入户
上海市黄浦区土地储备中心	1,534.93	动迁房尚未入户
上海市住宅建设发展中心	987.63	动迁房尚未入户
合计	<b>151,914.99</b>	-

### (3) 应交税费

2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，公司应交税费分别为 319,102.93 万元、772,351.98 万元、901,547.80 万元和 593,764.45 万元，占总负债比率分别为 3.08%、7.47%、7.53%和 4.86%。

2017 年末，发行人应交税费较去年同期减少 82,170.52 万元，下降 20.48%。2018 年末，发行人应交税费较去年同期增加 453,249.05 万元，增幅 142.04%，主要由于新增梧桐公寓土地增值税 29.17 亿元、晶耀名邸等计提土地增值税 18 亿元所致。2019 年末，发行人应交税费较 2018 年末增加 129,195.82 万元，增幅 16.73%。2020 年 9 月末，发行人应交税费较 2019 年末减少 307,783.35 万元，下降 34.14%，主要系公司及其子公司支付了 2019 年度预提的所得税和土地增值税。

#### （4）其他应付款

2017-2019年末和2020年9月末，公司其他应付款分别为1,859,917.69万元、1,856,718.66万元、1,981,878.34万元和1,795,808.84万元，占总负债比率分别为17.93%、17.96%、16.55%和14.69%。2017年末，公司其他应付款较去年同期增加49,224.68万元，增长2.78%，增幅较小。2018年末，公司其他应付款较去年同期基本持平。2019年末，公司其他应付款较2018年末增加125,159.68万元，增幅6.74%。2020年9月末，公司其他应付款较2019年末减少186,069.50万元，减幅9.39%。

#### 截至2019年末其他应付款前五大客户情况

单位：万元

债权单位	期末余额	账龄	款项性质或内容	与发行人关系
上海市浦东新区财政局	115,207.53	1年以上	财力代垫前期投入	非关联方
上海浦东土地控股（集团）有限公司	88,916.39	1年以上	前期投入尚未结算	非关联方
上海市浦东新区土储中心	20,325.63	1年以上	土地储备金	非关联方
上海浦东新区国有资产管理委员会	11,384.79	1年以上	未支付的补地价款	关联方
预提费用	11,221.08	1年以上	预提费用尚未结算	非关联方
合计	247,055.42	-	-	-

#### （5）长期借款

2017-2019年末和2020年9月末，公司长期借款分别为1,995,399.39万元、1,954,713.15万元、1,919,869.89万元和1,717,593.45万元，占总负债比率分别为19.24%、18.91%、16.04%和14.05%。公司长期借款主要由质押借款、抵押借款及信用借款组成。公司长期借款保持较高水平，主要原因为公司优质项目开发对于资金的需求。公

司目前主要的资金投向包括前滩区域整体开发以及金融投资板块,前滩区域是浦东新区未来重点发展的中心商务区,未来还需公司持续的资金投入,使得公司加大对外筹资力度,长期借款较高。

### 2019年末长期借款情况

单位:万元

项目	期末余额	年初余额	期末利率区间(%)
质押借款	800,262.89	733,025.30	3.8-5.225
抵押借款	390,407.00	494,877.26	3.8-5.225
保证借款	280,000.00	-	3.8-5.225
信用借款	449,200.00	726,810.59	3.8-5.225
合计	<b>1,919,869.89</b>	<b>1,954,713.15</b>	-

### (6) 应付债券

2017-2019年末和2020年9月末,公司应付债券分别为1,191,686.15万元、1,049,945.27万元、1,596,211.94万元和1,746,306.57万元,占总负债比率分别为11.49%、10.16%、13.33%和14.28%。2019年末,发行人应付债券较2018年末增加546,266.67万元,增幅52.03%,主要是由于发行人及其子公司于2019年度新增发行债券所致。

### 最近三年末应付债券情况

单位:万元

项目	2019年末余额	2018年末余额	2017年末余额
14 陆嘴 01	-	64,036.57	112,003.86
14 陆嘴 02	-	40,024.19	70,003.69
14 陆金开 MTN001	-	100,000.00	100,000.00
14 陆金开 MTN002	400,000.00	400,000.00	400,000.00
16 陆嘴 01	496,211.94	499,945.27	499,678.60
18 陆债 01	50,000.00	50,000.00	-
18 陆债 02	100,000.00	100,000.00	-

项目	2019年末余额	2018年末余额	2017年末余额
19 陆债 01	280,000.00	-	-
19 陆债 03	70,000.00	-	-
19 陆嘴 MTN001	100,000.00	-	-
19 陆嘴 MTN002	100,000.00	-	-
收益凭证	-	10,000.00	10,000.00
<b>合 计</b>	<b>1,596,211.94</b>	<b>1,264,006.02</b>	<b>1,191,686.15</b>
减：一年内到期的应付债券	-	214,060.75	-
14 陆金开 MTN001	-	100,000.00	-
收益凭证	-	10,000.00	-
14 陆嘴 01	-	64,036.57	-
14 陆嘴 02	-	40,024.19	-
<b>合 计</b>	<b>1,596,211.94</b>	<b>1,049,945.27</b>	<b>1,191,686.15</b>

注1：经国家发改委发改财金[2013]962号文核准，本公司于2014年2月25日与2014年3月11日发行票面金额为100元的公司债券共计26,000,000张。债券票面年利率分别为5.79%与5.98%，每年付息一次，自第三年起每年分别偿还30%、30%、40%本金。

注2：本公司下属子公司上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行的2014年度第一期中期票据（简称：14陆金开MTN001，代码：101451021，期限5年，每张面值为人民币100元，票面利率为5.90%）合计人民币10亿元，以及2014年度第二期中期票据（简称：14陆金开MTN002，代码：101451039，期限10年，每张面值为人民币100元，发行票面利率为6%）合计人民币40亿元。

注3：经上海证券交易所上证债（审）[2016]136号文核准，本公司于2016年7月5日发行票面金额为100元的公司债券共计50,000,000张。债券票面年利率为3.01%，每年付息一次，无担保。债券期限为5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率询价预设区间为2.80%-3.30%。

注4：本公司发行的2019年度第一期中期票据（简称：19陆嘴MTN001，代

码101900987，期限3年，每张面值为人民币100元，票面利率为3.67%）合计10亿元，以及2019年第二期中期票据（简称：19陆嘴MTN002，代码101901301，期限3年，每张面值为人民币100元，票面利率为3.58%），合计10亿元。

注5：收益凭证系本公司下属子公司爱建证券有限责任公司发行的“陆家嘴金融城2号”，票面年利率5.3%，为固定利率付息债券，按单利计息，期限2年，到期一次还本付息。

### （7）其他非流动负债

2017-2019年末和2020年9月末，公司其他非流动负债分别为663,270.52万元、435,717.02万元、18,170.00万元和38,217.76万元，占总负债的比例分别为6.39%、4.21%、0.15%和0.31%。

2017年末，公司其他非流动负债较2016年末增加556,489.31万元，增幅521.15%，主要是由于发行人子公司陆家嘴股份为收购苏州绿岸而部分参与了华宝信托的信托计划，从而增加债务44.76亿元，以及公司子公司陆家嘴信托待支付的底层项目的收益增加而导致其他非流动负债增加。

2018年末，公司其他非流动负债较2017年末减少227,553.50万元，减幅34.31%，主要系子公司陆家嘴信托应收款项类投资流动性变化，一年以上的部分减少了30亿元；子公司爱建证券因一年以上的买入返售金融资产减少了10亿元所致。

2019年末，公司其他非流动负债较2018年末减少417,547.02万元，减幅95.83%，主要是由于发行人子公司陆家嘴股份首次执行新金融工具准则导致的变化。

2020年9月末，公司其他非流动负债较2019年末增加20,047.76万元，增幅110.33%，主要系发行人子公司金融产品重分类所致。

## 二、资产情况分析

### （一）应收款项

发行人应收账款主要为公司的应收账款主要为物业租赁形成的应收租金款和应收房产销售款、应收资管管理费及代垫资管流动资金，均为经营性应收账款。

截至2019年末，发行人应收账款前五大情况如下：

#### 发行人2019年末应收账款前五大单位

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占应收账款合计比例	坏账准备	账龄	款项性质	类型	截至2019年末回款情况	未来回款计划
东北特殊钢铁集团	3,241.08	5.48	3,241.08	一年以上	逾期未偿还股票质押式回购转应收款项	经营性	-	2018年末已全额计提坏账准备
洋槐商务信息咨询（上海）有限公司	2,858.11	4.84	-	一年以内	应收租金	经营性	-	将按合同约定回款
苹果采购运营管理（上海）有限公司	2,492.61	4.22	-	一年以内	应收租金	经营性	-	将按合同约定回款
财通证券股份	2,363.22	4.00	-	一年以	应收租	经营性	-	将按合同约定

有限公司				内	金			定回款
苹果电脑贸易 （上海）有限公 司	2,298.93	3.89	-	一年以 内	应收租 金	经营性	-	将按合同约 定回款
合计	<b>13,253.94</b>	<b>22.43</b>	<b>3,241.08</b>	-	-	-	-	-

发行人其他应收款主要是应收浦东新区土地储备中心的土地储备账户应收款项以及押金、保证金、关联方往来款等其他应收款项。

截至2019年末，发行人其他应收款均为经营性。截至2019年末，发行人其他应收款前五大单位情况见“第十条 发行人财务情况”之“（三）资产负债结构分析”中“其他应收款”科目。

截至2019年末，发行人“长期应收款”科目余额为0元。

截至2019年末，发行人的政府性应收账款主要来源于浦东新区土地储备中心的垫付款，合计23,720.79万元。

## （二）公益性资产情况

发行人存在计入固定资产的市政及公益性资产，已遵循上海市浦东新区财政局《关于新区五大开发公司待调整资产会计处理的暂行办法》（浦财企【2000】145号）的规定进行初始确认和初始计量，并依据经上海市浦东新区国有资产监督管理委员会批准的会计政策进行后续计量，在此基础上编制财务报表。截至2019年末，发行人公益性资产余额为94,806.50万元。

## 三、负债情况分析

### （一）有息债务明细

公司合并口径有息债务包括短期借款、一年内到期的非流动负债、

长期借款和应付债券。截至2019年末和2020年9月末,公司有息债务分别为5,528,733.05万元和5,917,592.68万元。

#### 发行人近一年及一期有息债务结构

单位:万元、%

项目	2020年9月末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,952,859.32	33.00	1,747,347.96	31.60
一年内到期的非流动负债	500,833.34	8.46	265,303.26	4.80
长期借款	1,717,593.45	29.03	1,919,869.89	34.73
应付债券	1,746,306.57	29.51	1,596,211.94	28.87
合计	<b>5,917,592.68</b>	<b>100.00</b>	<b>5,528,733.05</b>	<b>100.00</b>

除应付债券外,短期借款、一年内到期的非流动负债和长期借款为银行借款,不存在非传统融资情况。

#### 近一年有息借款担保结构

单位:万元、%

担保结构	2019年末	
	金额	占比
信用借款	2,163,854.93	55.49
保证借款	320,000.00	8.21
质押借款	811,462.89	20.81
抵押借款	604,510.26	15.50
合计	<b>3,899,828.08</b>	<b>100.00</b>

## (二) 债务偿还压力测算

本期企业债按照发行额度为20.00亿元测算,假设该额度于2021年12月31日全部发行。本期债券期限3年,存续期为2022年-2024年,保守测算采用4.50%作为该品种的票面利率,压力测算如下:

#### 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2021年	2022年	2023年	2024年
有息负债当年偿付规模	303.18	187.54	25.98	59.28
银行借款偿还规模	204.26	87.79	13.04	16.88
信托、租赁、资管计划偿还规模	27.69	36.80	-	-
已发行债券偿还规模	71.13	60.88	23.94	42.40
其他债务偿还规模	0.10	2.06	-	-
本期债券偿付规模	-	0.90	0.90	23.59
合计	303.18	188.44	37.88	82.87

发行人在本期债券存续期内有息债务较大，主要因到期需兑付的银行借款及债券金额较大所致，考虑到发行人良好的经营状况和畅通的融资渠道，发行人整体偿债压力可控。

#### 四、对外担保情况

截至2020年9月末，发行人无对合并范围外公司担保。

#### 五、受限资产情况

截至2020年9月末，公司受限资产账面价值合计为233.28亿元，具体情况如下：

##### 发行人截至2020年9月末受限资产情况

单位：亿元

受限资产	账面价值	受限原因
陆家嘴环路1318号星展银行大厦房产	5.72	抵押
三林镇107街坊1/26丘土地使用权及在建工程	29.83	抵押
前滩企业天地一期现房抵押	17.71	抵押
前滩四方城20-01地块土地使用权	5.99	抵押
前滩地区41-01、42-01、47-01、53-01地块使用权	6.93	抵押
耀体路190、212、230号，耀龙路1359号，江耀路56号房屋	12.46	抵押
耀体路276、290、308号，平家桥路36、50号房屋	15.53	抵押
前滩纽大45-01地块土地使用权	3.63	抵押

受限资产	账面价值	受限原因
三林镇 107 街坊 1/17 丘土地使用权	6.90	抵押
三林镇 107 街坊 1/27 丘土地使用权	8.90	抵押
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司所持上海陆家嘴金融发展 有限公司 100%股权	92.03	质押
上海纯景实业发展有限公司所持上海申万置业有限公司 100%股权	27.65	质押
合计	233.28	-

## 六、关联交易情况

### （一）关联方关系

#### 1、母公司

发行人系上海市浦东新区国有资产监督管理委员会全资控股企业。

#### 2、子公司

具体情况请见第五章发行人基本情况。

#### 3、合营企业及联营企业

截至2019年末，公司合营和联营公司名单及所占股权比例和享受表决权比例如下。

#### 发行人合营企业及联营企业

被投资单位	成立时间	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	注册资本 (万元)
<b>一、合营企业</b>				
信德前滩（上海）文化置业有限公司	2016/12/16	35.00	50.00	300,000.00
上海耀雪置业有限公司	2017/6/19	40.00	40.00	100,000.00
上海富都世界发展有限公司	1992/7/18	28.21	50.00	3,000 万美元
上海新国际博览中心有限公司	2000/2/1	28.21	50.00	12,150 万美元
陆家嘴东急不动产物业管理（上海）有限公司	2008/4/3	33.82	60.00	250.00

被投资单位	成立时间	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	注册资本 (万元)
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	2004/12/29	28.21	50.00	300,000.00
上海前绣实业有限公司	2015/11/27	30.93	50.00	154,977.70
<b>二、联营企业</b>				
上海东方明珠游乐有限公司	1995/2/14	25.00	25.10	3,000.00
上海申迪(集团)有限公司	2010/8/8	45.00	45.00	2,045,065.00
上海钻石交易所有限公司	2000/10/26	25.00	25.00	500 万美元
上海浦东嘉里城房地产有限公司	2006/5/18	11.28	20.00	17,136.14 万美元
上海中心大厦建设发展有限公司	2007/12/5	25.39	45.00	860,000.00
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	2008/9/12	25.39	50.00	60.00
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	2011/4/12	27.65	49.00	100.00
上海绿岛阳光置业有限公司	2005/2/5	8.63	30.00	1,500.00
上海中心大厦世邦魏理仕物业管理有限公司	2014/11/18	16.93	30.00	500.00
上海陆家嘴投资发展有限公司	1996/12/31	16.93	30.00	10,000.00
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	2009/3/24	16.93	30.00	1,000.00
上海陆家嘴野村资产管理有限公司	2014/5/29	16.93	30.00	3,000.00
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	2015/2/28	8.06	14.29	3,360.00
上海市黄浦江行人隧道联合发展有限公司	1997/4/14	31.67	31.67	15,000.00
湖南长沙会展中心投资有限责任公司	2014/3/27	28.57	28.57	70,000.00
上海地产三林滨江生态建设有限公司	2014/3/27	14.00	20.00	400,000.00
上海前滩新能源发展有限公司	2013/3/26	21.00	30.00	14,000.00
上海悦耀置业发展有限公司	2014/2/17	35.00	50.00	186,293.42
上海企华医院有限公司	2015/5/5	21.00	30.00	26,700.00
上海新高桥开发有限公司	2002/1/17	16.24	28.26	60,000.00

## (二) 关联交易定价原则

发行人关联交易参照市场价格以及协议相结合的方式定价,关联交易定价公允。

## (三) 重要关联方交易

### 1、向关联方接受劳务

#### 向关联方接受劳务情况

单位：万元

公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
铁狮门投资咨询（上海）有限公司	5,526.89	5,505.23	13,586.14
上海新国际博览中心有限公司	1,646.37	1,018.15	1,112.03
Tishman Speyer China Manager LLC	-	-	784.38
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	-	2,396.23	21.41
上海富都物业有限公司	831.95	1,721.12	-
上海富都世界发展有限公司	150.91	-	-
上海悦耀置业发展有限公司	2,128.19	-	-
上海临港城市运营管理有限公司	15.13	-	-
上海前滩体育发展中心	9.43	-	-
合计	<b>10,308.88</b>	<b>12,992.25</b>	<b>15,503.95</b>

## 2、向关联方提供劳务

### 向关联方提供劳务情况

单位：万元

公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
上海新国际博览中心有限公司	9,778.52	9,175.53	8,803.41
信德前滩（上海）文化置业有限公司	207.99	721.93	315.85
上海地产三林滨江生态建设有限公司	-	-	37.75
上海前滩新能源发展有限公司	79.93	-	7.50
上海陆家嘴公字资产管理有限公司	2.14	-	23.58
上海悦耀置业发展有限公司	68.47	-	36.65
上海富都物业管理有限公司	236.75	-	-
上海陆家嘴投资发展有限公司	363.71	-	-
上海鸿淮置业有限公司	72.76	56.60	-
上海耀雪置业有限公司	671.92	198.11	-
上海前绣实业有限公司	1,495.93	1.15	-
陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司	-	26.42	-
铁狮门投资咨询（上海）有限公司	363.31	-	-
上海企华医院有限公司	1.69	-	-
合计	<b>13,343.11</b>	<b>10,179.73</b>	<b>9,224.74</b>

### 3、房产出租

#### 向关联方房产出租情况

单位：万元

公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
上海前滩新能源发展有限公司	-	-	83.61
上海地产三林滨江生态建设有限公司	-	-	176.50
上海悦耀置业发展有限公司	68.47	127.19	66.56
信德前滩（上海）文化置业有限公司	207.99	208.45	7.81
上海前绣实业有限公司	842.06	545.34	-
上海富都物业管理有限公司	-	7.37	-
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	2.14	-	-
上海企华医院有限公司	1.69	-	-
铁狮门投资咨询（上海）有限公司	363.31	-	-
合计	<b>1,485.66</b>	<b>888.35</b>	<b>334.48</b>

### 4、利息收入

#### 利息收入情况

单位：万元

公司名称	2019 年度	2018 年度	2017 年度
上海耀雪置业有限公司	-	-	212.39
上海前绣实业有限公司	-	1,072.58	-
合计	-	<b>1,072.58</b>	<b>212.39</b>

### 5、利息支出

#### 利息支出情况

单位：万元

公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
上海陆家嘴富都世界发展有限公司	-	693.54	699.69
上海悦耀置业发展有限公司	-	1,686.63	-
上海港城开发（集团）有限公司	-	2,142.07	-
合计	-	<b>4,521.23</b>	<b>699.69</b>

## 6、应收、应付关联方款项情况

## 发行人应收、应付关联方款项情况

单位：万元

应收账款			
公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
信德前滩（上海）文化置业有限公司	-	-	334.80
上海前滩体育发展中心	-	-	-
铁狮门投资咨询（上海）有限公司	36.27	-	-
小计	<b>36.27</b>	-	<b>334.80</b>
应收股利			
公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
上海绿岛阳光置业有限公司	-	-	-
小计	-	-	-
预收账款			
公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
上海悦耀置业发展有限公司	-	16.19	8.45
上海前滩新能源发展有限公司	-	-	-
信德前滩（上海）文化置业有限公司	-	47.98	47.98
上海前绣实业有限公司	-	181.04	-
小计	-	<b>245.20</b>	<b>56.43</b>
其他应收款			
公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
上海仁远投资合伙企业（有限合伙）	172,900.00	129,500.00	49,000.00
上海港城开发（集团）有限公司	2,710.74	1,124.75	744.76
上海绿岛阳光置业有限公司	2,690.97	2,690.97	2,690.97
上海富都物业管理有限公司	-	252.60	-
上海耀雪置业有限公司	210.00	210.00	-
上海前绣实业有限公司	423.67	-	-
小计	<b>178,725.37</b>	<b>133,778.32</b>	<b>52,435.72</b>
其他应付款			
公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
上海浦东土地控股（集团）有限公司	88,916.39	88,916.39	23,283.89
上海港城开发（集团）有限公司	1,373.54	4,623.08	3,030.72

信德前滩（上海）文化置业有限公司	54.48	54.48	54.48
上海悦耀置业发展有限公司	18.95	34.75	37.46
上海前滩新能源发展有限公司	21.65	11.60	36.84
上海富都物业管理有限公司	0.03	0.03	0.03
上海前绣实业有限公司	221.04	221.04	-
铁狮门投资咨询（上海）有限公司	103.79	103.79	-
陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司	551.01	231.51	-
上海耀雪置业有限公司	33.47	-	-
上海企华医院有限公司	4.76	-	-
小计	<b>91,299.13</b>	<b>94,196.68</b>	<b>26,443.42</b>
<b>应付账款</b>			
公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
铁狮门投资咨询（上海）有限公司	1,166.33	1,637.08	1,884.38
上海新国际博览中心有限公司	-	280.00	330.26
Tishman Speyer China Manager LLC	-	-	272.86
小计	<b>1,166.33</b>	<b>1,917.08</b>	<b>2,487.50</b>
<b>短期借款</b>			
公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
上海悦耀置业发展有限公司	100,000.00	110,000.00	-
小计	<b>100,000.00</b>	<b>110,000.00</b>	-
<b>长期借款</b>			
公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
上海港城开发（集团）有限公司	19,200.00	-	40,000.00
小计	<b>19,200.00</b>	-	<b>40,000.00</b>
<b>应付利息</b>			
公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
上海港城开发（集团）有限公司	30.65	65.61	65.61
上海悦耀置业发展有限公司	9.72	-	-
小计	<b>40.38</b>	<b>65.61</b>	<b>65.61</b>

七、发行人 2017 年至 2019 年经审计的合并财务报表，2020 年前三季度未经审计的合并财务报表（见附表二、三、四、五、六、七）

八、其他重要事项

## （一）重大期后事项说明

自本次债券取得发行注册后至本募集说明书摘要出具日，发行人重大事项情况如下：

序号	内容	是否发生所述情况
1	发行人生产经营状况（包括但不限于名称、经营方针、经营反馈或者生产经营外部条件等）发生重大变化	否
2	发行人主要资产被查封、扣押、冻结	否
3	发行人出售、转让主要资产或者发生重大资产重组	否
4	发行人放弃债权、财产或者其他导致发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	否
5	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	否
6	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或者自律组织纪律处分	是
7	发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或者依法进行破产程序	否
8	发行人或者其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员涉嫌犯罪或者其他违法、失信行为，或者发行人董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员无法履行职责或者发生重大变动	否
9	发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更	否
10	发行人主体或者债券信用评级发生变化	否
11	其他对投资者做出投资决策有重大影响的事项	否

自本次债券取得发行注册后至本募集说明书摘要出具日，发行人合并报表口径内子公司新增重大诉讼和仲裁，情况如下。

（1）上海陆家嘴金融发展有限公司诉黑石（上海）等五被告合同纠纷

2010年6月，上海陆家嘴金融发展有限公司与黑石（中国）股权投资管理有限公司（以下简称“黑石（中国）”）等合伙人投资设立上

海黑石股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“黑石(有限合伙)”),并由黑石(中国)任普通合伙人及执行事务合伙人,黑石(有限合伙)聘请黑石(上海)股权投资管理有限公司(以下简称“黑石(上海)”)任基金管理人。2013年6月11日,黑石(有限合伙)与江苏丰泰流体机械科技有限公司(以下简称“江苏丰泰”)、侯晓冬、侯晓莉、侯敏(以下合称“侯氏家族成员”)等签署《股权转让及增资协议》,以1.5亿元认购江苏丰泰15.99%的股权。同日,黑石(有限合伙)作为投资人,与侯氏家族成员及江苏丰泰前轮投资人高飞签署《股东协议》,约定如江苏丰泰在股权交割后3年内未完成IPO,投资人有权要求侯氏家族成员以每年8%的复合回报率单独/共同回购投资人股权。因江苏丰泰未能如期完成IPO,2016年7月,黑石(有限合伙)要求侯氏家族成员回购其所持江苏丰泰全部股权。其后,在黑石(中国)、黑石(上海)、侯晓冬、侯晓莉、侯敏五被告的合意下,侯氏家族成员的回购义务被免除,在未征求陆金发公司等投资人的意见下,五被告操纵黑石(有限合伙)仅以400万的对价退出江苏丰泰,损害了包含陆金发公司在内的黑石(有限合伙)投资人的利益。故此,陆金发公司于2020年6月诉至上海金融法院,要求五被告向陆金发连带赔偿其应分配而未分配收益及违约金合计104,255,436.70元,并承担本案诉讼费、保全费和保全担保费。

截至本募集说明书摘要出具之日,该案尚在审理过程中。

## (2) 子公司爱建证券系列诉讼与仲裁

自本次债券取得发行注册后至本募集说明书摘要出具日,发行人合并报表口径内子公司爱建证券重大诉讼更新进展,情况如下。

2020年3月，爱建证券收到应诉通知书，国元证券股份有限公司以爱建证券为四个被告人之一，要求四被告向原告管理的“国元浦江1号债券分级集合资管计划”连带赔偿因购买“16富贵01”债券导致的损失人民币76,806,687.24元、律师费180,000元及本案诉讼费。具体情况如下：

序号	类型	原告	被告	诉讼基本情况	案号	涉及金额	受理时间
1	诉讼	国元证券股份有限公司	爱建证券有限责任公司、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）、厦门国际银行股份有限公司泉州分行、厦门银行股份有限公司漳州分行	原告管理的“国元浦江1号债券分级集合资管计划”因购买和持有“16富贵01”公司债券而遭受损失，诉请四被告对原告管理的资管计划之损失承担连带赔偿责任、承担律师费和本案诉讼费。	(2020)京02民初字第133号	连带赔偿损失人民币76,806,687.24元、律师费180,000元及本案诉讼费。	2020年2月20日

根据北京市第二中级人民法院于2020年4月9日出具的民事裁定书，因当事人之间存在仲裁条款，且并未发现该条款存在不成立、无效、失效、内容不明确无法执行的情形，故该起诉不属于人民法院受理民事诉讼的范围，驳回原告国元证券股份有限公司对爱建证券有限责任公司、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）的起诉。

国元证券公司不服一审法院裁定，向北京市高级人民法院提起上诉。根据北京市高级人民法院于2020年7月30日出具的民事裁定书，国元证券公司要求爱建证券公司、毕马威事务所承担赔偿责任应通过仲裁程序解决，提交上海国际经济贸易仲裁委员会进行仲裁。上诉人国元证券公司的上诉理由均不成立，不予支持。一审法院裁定驳回国

元证券公司对爱建证券公司、毕马威事务所的起诉，并无不当，予以维持。驳回上诉，维持原裁定，该裁定为终审裁定。

自本次债券取得发行注册后至本募集说明书摘要出具日，发行人合并报表口径内子公司爱建证券新增系列仲裁，情况如下：

类型	申请人	被申请人	仲裁基本情况	案号	涉及金额	受理时间	受理机构
仲裁	华融证券股份有限公司	爱建证券有限责任公司	2018年5月9日，“16富贵01”公司债发生实质违约。2019年8月23日，“16富贵01”公司债券的发行人被福建省泉州市中级人民法院裁定破产。2020年1月3日，《富贵鸟股份有限公司破产财产第一次分配方案》经福建省泉州市中级人民法院裁定通过，普通破产债券的清偿率为1.8096%。“华融融盛1号集合资产管理计划”可获得的破产财产分配金额为1,930,857.63元，尚有本金、利息、违约金等无法获得偿付，损失共计104,769,939.56元。	FTZD 20201 50	华融证券要求爱建证券有限责任公司赔偿华融证券尚未偿付本金、利息及违约金共计104,769,939.56元，且同时承担本案诉讼费、保全费和保全担保费。	2020. 9.21	上海国际经济贸易仲裁委员会
仲裁	创金合信基金管理有限公司	爱建证券有限责任公司	2018年5月9日，“16富贵01”公司债发生实质违约。2019年8月23日，“16富贵01”公司债券的发行人被福建省泉州市中级人民法院裁定破产。2020	FTDZ 20201 51	创金合信基金管理公司要求爱建证券有限责任公司赔偿华融证券	2020. 9.21	上海国际经济贸易仲裁委员会

			<p>年1月3日,《富贵鸟股份有限公司破产财产第一次分配方案》经福建省泉州市中级人民法院裁定通过,普通破产债券的清偿率为1.8096%。“创金合信华融莱商2号资产管理计划”可获得的破产财产分配金额为2,896,286.44元,尚有本金、利息、违约金等无法获得偿付,损失共计157,154,909.34元。</p>		<p>尚未偿付本金、利息及违约金共计157,154,909.34元,且同时承担本案诉讼费、保全费和保全担保费。</p>		
仲裁	嘉实资本管理有限公司	爱建证券有限责任公司	<p>2018年5月9日,“16富贵01”公司债发生实质违约。2019年8月23日,“16富贵01”公司债券的发行人被福建省泉州市中级人民法院裁定破产。2020年1月3日,《富贵鸟股份有限公司破产财产第一次分配方案》经福建省泉州市中级人民法院裁定通过,普通破产债券的清偿率为1.8096%。“嘉实资本—华融稳赢32号资产管理计划”可获得的破产财产分配金额为579,257.29元,尚有本金、利息、违约金等无法获得偿付,损失共计31,430,981.96元。</p>	FTDZ 20201 52	<p>嘉实资本要求爱建证券有限责任公司赔偿华融尚未偿付本金、利息及违约金共计31,430,981.96元,且同时承担本案诉讼费、保全费和保全担保费。</p>	2020. 9.21	上海 国际 经济 贸易 仲裁 委员 会

仲裁	华润深国投信托有限公司	爱建证券有限责任公司	2018年5月9日，“16富贵01”公司债发生实质违约。2019年8月23日，“16富贵01”公司债券的发行人被福建省泉州市中级人民法院裁定破产。2020年1月3日，《富贵鸟股份有限公司破产财产第一次分配方案》经福建省泉州市中级人民法院裁定通过，普通破产债券的清偿率为1.8096%。“华融融盛1号集合资产管理计划”可获得的破产财产分配金额为386,171.53元，尚有本金、利息、违约金等无法获得偿付，损失共计20,953,987.91元。	FTZD 20201 53	华润深国投信托有限公司要求爱建证券有限责任公司赔偿尚未偿付本金、利息及违约金共计20,953,987.91元，且同时承担本案诉讼费、保全费和保全担保费。	2020. 9.21	上海国际经济贸易仲裁委员会
----	-------------	------------	---	---------------------	--	---------------	---------------

截至本募集说明书摘要出具之日，该案尚在审理过程中。

### (3) 上海申万置业有限公司诉绿地控股集团有限公司纠纷

自本次债券取得发行注册后至本募集说明书摘要出具日，发行人合并报表口径内子公司上海申万置业有限公司（以下简称“申万置业”）新增重大诉讼，情况如下。

2016年12月，上海申万置业有限公司（以下简称“申万置业”）与绿地控股集团有限公司（以下简称“绿地集团”）及上海纯景实业发展有限公司、绿地金融投资控股集团有限公司签订《黄浦江沿岸E16-2地块新建商业办公楼项目建设项目委托代建合同》，约定申万置业将黄浦江沿岸E16-2地块新建商业办公楼建设项目委托给绿地集团实施代建管理。因绿地集团逾期履行合同义务（逾期办理预售许可证、逾

期竣工、逾期办理不动产权证)，申万置业于2020年10月诉至上海市第一中级人民法院，要求绿地集团向申万置业支付违约金合计463,917,027元（暂计至2020年10月金额）。

截至本募集说明书摘要出具之日，该案尚未开庭。

（4）上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司与亿城集团上海投资有限公司、海航投资集团股份有限公司仲裁案

自本次债券取得发行注册后至本募集说明书摘要出具日，发行人合并报表口径内子公司上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（以下简称“前滩公司”）新增仲裁，情况如下。

2013年9月12日，就转让浦东新区黄浦江南延伸段前滩地区（Z000801单元）40-01地块事宜，上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（以下简称“前滩公司”）与海航投资集团股份有限公司（以下简称“海航集团”）签订《上海市成片开发国有建设用地使用权转让合同》（以下简称“《土地转让合同》”），转让价格为1,670,000,000元；此后，前滩公司与亿城集团上海投资有限公司（以下简称“亿城上海”）等签订《上海市成片开发国有建设用地使用权转让合同补充协议》（以下简称“补充协议”），约定《土地转让合同》项下海航集团所有权利义务转由亿城上海承担，但海航集团就其所有义务承担连带责任。

鉴于亿城上海逾期履行《土地转让合同》及补充协议中规定的义务（逾期开工、逾期竣工），且亿城上海、海航集团均未向前滩公司承担违约责任。前滩公司向上海仲裁委员会提出仲裁申请，要求亿城上海、海航集团支付逾期开工违约金人民币16,700,000元，逾期竣工违约金人民币501,000,000元（违约金合计人民币517,700,000元），并

承担案件仲裁费用。上海仲裁委员会于2020年10月26日受理仲裁申请，并于2021年3月11日首次开庭审理。

截至本募集说明书摘要出具之日，该案尚在审理中。

## (2) 上海陆家嘴至茂投资有限公司、上海鸿滨置业有限公司与KOP Northern Lights Pte Ltd.仲裁案

自本次债券取得发行注册后至本募集说明书摘要出具日，发行人合并报表口径内子公司上海陆家嘴至茂投资有限公司新增仲裁，情况如下：

2016年11月，上海陆家嘴至茂投资有限公司（以下简称“陆家嘴至茂”）、上海港城开发（集团）有限公司与KOP Northern Lights Pte Ltd.（以下简称“KOP”）签订《关于“Wintastar冰雪之星”项目的合作框架协议》（以下简称“《合作框架协议》”）。2017年1月，陆家嘴至茂、上海港城开发（集团）有限公司、KOP签订《<合作框架协议>之主体变更协议》，将《合作框架协议》的主体由上海港城开发（集团）有限公司变更为上海鸿滨置业有限公司（以下简称“鸿滨置业”）。2017年6月，陆家嘴至茂、鸿滨置业与KOP签署《上海耀雪置业有限公司合资合同》（以下简称“《合资合同》”）。

此后，“Wintastar冰雪之星”项目投资额提升，但KOP未履行《合作框架协议》与《合资合同》下规定的股东借款义务。因此，陆家嘴至茂、鸿滨置业向上海国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁申请，要求裁决《合作框架协议》与《合资合同》解除，KOP按市场评估价向陆家嘴至茂、鸿滨置业按出资比例转让在上海耀雪置业有限公司的30%股权，并向陆家嘴至茂、鸿滨置业分别支付解约金1亿元，且承担案

件律师费和仲裁费用。上海国际经济贸易仲裁委员会于2021年1月4日受理仲裁申请。

截至本募集说明书摘要出具之日，该案尚未开庭。

根据发行人确认及律师核查，发行人目前各项业务经营正常，上述未决诉讼、仲裁事项对公司日常经营、偿债能力等事项无重大不利影响，不会对本期发行构成实质性障碍。

## （二）关于发行人仍然符合发行条件

发行人仍然符合以下发行条件：

1、根据发行人《公司章程》，发行人系由浦东国资委履行出资人职责的有限责任公司，发行人已根据《公司法》等有关法律法规的规定，建立了总经理办公会、监事会及其他经营管理机构，设置了法务部、审计与风险控制部、战略投资部、人事部等十余个职能部门，并制定了包括但不限于“总经理办公会”会议制度、“三重一大”决策制度、对外担保相关制度、对外投资管理办法、资金管理试行办法、安全生产监督管理制度、固定资产管理暂行办法、子公司控制管理暂行办法、信息披露事务管理制度在内的内部管理制度。

发行人组织机构健全且运营良好，符合《证券法》第十五条第一款第（一）项的规定。

2、根据发行人审计报告，2017年度、2018年度和2019年度，发行人合并口径净利润分别为371,437.61万元、489,952.07万元和506,363.43万元，连续三年盈利，发行人合并口径近三年平均净利润为人民币455,917.70万元。本期债券发行规模为人民币20.00亿元，按

照合理利率水平计算，发行人近三年平均可分配利润（净利润）预计足以支付本期债券一年的利息。

3、本期债券发行规模为人民币20.00亿元，全部用于补充营运资金。

发行人承诺本期发行的募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于项目中独立的商业地产部分，不用于不符合国家产业的领域，不用于金融板块业务投资，不用于境外收购，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出。

4、截至2017年末、2018年末和2019年末，发行人合并口径下资产负债率分别为74.08%、72.11%和73.45%，负债水平整体保持稳定；经营活动产生的现金流量净额分别为-1,000,770.68万元、-167,440.80万元和698,139.07万元，符合发行人主营业务特点。发行人财务状况稳健，具有合理的资产负债结构和正常的现金流量。

5、本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。发行人本期债券发行利率不超过国务院限定的利率水平。

6、截至本募集说明书摘要出具之日，发行人没有已发行债券或其他债务处于违约或延迟支付本息的情况。

综上，发行人发行本期债券符合《证券法》、《公司法》等法律、法规和规范性文件规定的公司发行债券的实质条件，发行人不存在可能对本期债券发行产生重大不利影响的重大期后事项。

## 第十一条 已发行尚未偿付的债券

### 一、已发行尚未偿付的债券及债务融资工具

截至本募集说明书摘要出具之日，公司及其下属子公司已发行的债券和其他债务融资工具均为公开发行，情况如下：

债券简称	债券类型	发行日期	到期日期	债券期限	发行规模	债券余额	票面利率	主体评级	债项评级	是否已兑付
陆家嘴债（1）	企业债	2000/4/5	2003/4/5	3年	2亿	0	3.65%	AAA	AAA	是
陆家嘴债（2）	企业债	2000/4/5	2005/4/5	5年	6亿	0	4.00%	AAA	AAA	是
14 陆家嘴 01	企业债	2014/2/25	2019/2/25	5年	16亿	0	5.79%	AAA	AAA	是
14 陆家嘴 02	企业债	2014/3/11	2019/3/11	5年	10亿	0	5.98%	AAA	AAA	是
14 陆家嘴 CP001	短融	2014/9/17	2015/9/17	1年	30亿	0	4.98%	AAA	A-1	是
15 陆家嘴 CP001	短融	2015/12/21	2016/12/21	1年	10亿	0	3.00%	AAA	A-1	是
16 陆家嘴 CP001	短融	2016/6/23	2017/6/23	1年	20亿	0	2.88%	AAA	A-1	是
16 陆嘴 01	公司债	2016/7/5	2021/7/5	3+2	50亿	49.60亿	3.01% <sup>9</sup>	AAA	AAA	否
14 陆金开 MTN001	中期票据	2014/5/22	2019/5/22	5年	10亿	0	5.90%	AAA	AAA	是
14 陆金开 MTN002	中期票据	2014/9/4	2024/9/4	10年	40亿	40亿	6.00%	AAA	AAA	否
15 陆金开 CP001	短融	2015/6/12	2016/6/12	1年	12亿	0	3.68%	AAA	A-1	是
16 陆家嘴 SCP001	超短融	2016/7/22	2017/4/18	270天	20亿	0	2.75%	AAA	-	是
18 陆债 01	公司债	2018/3/26	2023/3/26	5年	5亿	5亿	5.08%	AAA	AAA	否
18 陆债 02	公司债	2018/10/26	2023/10/26	5年	10亿	10亿	4.15%	AAA	AAA	否
18 陆家嘴 SCP001	超短融	2018/7/16	2018/10/14	90天	20亿	0	4.00%	AAA	-	是
18 陆家嘴 SCP002	超短融	2018/9/17	2019/6/14	270天	10亿	0	3.60%	AAA	-	是
18 陆家嘴 SCP003	超短融	2018/10/09	2019/4/8	180天	20亿	0	3.50%	AAA	-	是
18 陆家嘴 SCP004	超短融	2018/10/31	2019/7/30	270天	10亿	0	3.65%	AAA	-	是
19 陆家嘴 SCP001	超短融	2019/3/28	2019/9/28	180天	10亿	0	2.90%	AAA	-	是
19 陆债 01	公司债	2019/3/1	2024/3/3	5年	28亿	28亿	3.95%	AAA	AAA	否
19 陆债 03	公司债	2019/5/10	2024/5/13	5年	7亿	7亿	3.88%	AAA	AAA	否
19 陆金开 SCP001	超短融	2019/7/17	2020/4/14	270天	10亿	0	3.20%	AAA	-	是
19 陆家嘴 MTN001	中期票据	2019/7/26	2022/7/25	3年	10亿	10亿	3.67%	AAA	AAA	否

<sup>9</sup> “16 陆嘴 01” 于 2019 年 7 月 5 日进行回售，当前发行利率为 3.95%。

债券简称	债券类型	发行日期	到期日期	债券期限	发行规模	债券余额	票面利率	主体评级	债项评级	是否已兑付
19 陆家嘴 MTN002	中期票据	2019/9/23	2022/9/25	3 年	10 亿	10 亿	3.58%	AAA	AAA	否
19 陆金开 SCP002	超短融	2019/10/11	2020/7/10	270 天	8 亿	0	2.98%	AAA	-	是
20 陆金开 SCP001	超短融	2020/3/26	2020/12/18	270 天	20 亿	0	2.36%	AAA	-	是
20 陆金开 SCP002	超短融	2020/6/8	2020/12/7	180 天	15 亿	0	2.48%	AAA	-	是
20 陆嘴债 01	企业债	2020/6/16	2023/6/18	3 年	20 亿	20 亿	3.13%	AAA	AAA	否
20 陆金开 SCP003	超短融	2020/7/8	2020/12/30	175 天	15 亿	0	1.98%	AAA	-	是
20 陆金开 SCP004	超短融	2020/10/23	2021/7/20	270 天	20 亿	20 亿	3.30%	AAA	-	否
20 陆金开 SCP005	超短融	2020/12/22	2021/3/24	90 天	15 亿	15 亿	2.60%	AAA	-	否
21 陆金开 SCP001	超短融	2021/1/22	2021/2/26	35 天	15 亿	0 亿	2.40%	AAA	-	是
21 陆嘴债 01	企业债	2021/2/1	2024/2/3	3 年	20 亿	20 亿	3.78%	AAA	AAA	否
21 陆金开 MTN001	中期票据	2021/2/24	2021/2/26	3+2 年	10 亿	10 亿	3.80%	AAA	AAA	否
21 陆金开 MTN002	中期票据	2021/3/19	2025/3/19	2+2 年	40 亿	40 亿	3.65%	AAA	AAA	否

截至本募集说明书摘要出具之日,发行人共发行过六只企业债券,四只已完成兑付,两只尚在存续期内,情况如下:

债券简称	批文取得日期	发行日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	主体评级	债项评级	募集资金用途	增信方式
陆家嘴债(1)	2000 年	2000/4/5	2003/4/5	3 年	2 亿	3.65%	AAA	AAA	用于上海世纪大道、烂泥渡路、北护塘路工程、北护塘路、陆家嘴路处立交工程、浦城路一期一标段工程、浦城路一期二标段工程、浦城路一期三标段工程、浦城路一期四标段工程、东宁路道路排水工程、规划四路道路及市政综合工程	上海张江高科技园区开发公司、上海金桥(集团)有限公司、上海外高桥保税区有限公司提供不可撤销连带责任担保
陆家嘴债(2)		2000/4/5	2005/4/5	5 年	6 亿	4.00%	AAA	AAA		
14 陆家嘴 01	2013 年 5 月 22 日	2014/2/25	2019/2/25	5 年	16 亿	5.79%	AAA	AAA	15.677 亿元用于上海市前滩 ES4 单元基础设施建设项目; 0.323 亿元用于补充公司营运资金	无
14 陆家嘴 02		2014/3/11	2019/3/11	5 年	10 亿	5.98%	AAA	AAA		

债券简称	批文取得日期	发行日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	主体评级	债项评级	募集资金用途	增信方式
									项目，包括 ES4 单元黄浦江滨江大道及绿化工程,ES4 单元市政道路及管线工程,ES4 单元小黄浦河道改造工程和 ES4 单元新建雨水泵站工程；0.202 亿元拟用于补充公司营运资金	
20 陆嘴债 01	2020 年 4 月 2 日	2020 年 6 月 16 日	2023 年 6 月 18 日	3 年	20 亿	3.13%	AAA	AAA	保障性安居工程项目	无
21 陆嘴债 01	2020 年 4 月 2 日	2021 年 2 月 1 日	2024 年 2 月 3 日	3 年	20 亿	3.78%	AAA	AAA	租赁住房项目和补充营运资金	无

截至本期债券发行前，发行人存在两只已发行未兑付的企业债券，按照募集说明书中约定的用途投入使用，目前募集资金已使用完毕。发行人其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状况。

截至募集说明书摘要出具之日，发行人及其下属子公司不存在违反证券法规定，改变公开发行公司债券募集资金的用途的情况。

截至募集说明书摘要出具之日，除本期债券外，发行人存在 43.82 亿元的公司债券尚未发行，发行人子公司陆家嘴股份存在 35.00 亿元的超短期融资券尚未发行。除此之外，发行人陆家嘴集团及其除陆家嘴股份之外的下属子公司不存在仍在批文有效期内而尚未发行的债券。

截至募集说明书摘要出具之日，发行人及其下属子公司不存在为其他企业发行债券提供担保或差额补偿的情况，不存在高利融资情形。

## 二、其他融资产品

无。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、募集资金投向概况

本期债券总发行规模为人民币20.00亿元全部用于补充营运资金。本期债券用于补充公司及其下属公司业务发展的营运资金需求的募集资金，可优化公司债务结构和满足公司日常经营活动的需求，同时有助于进一步优化资本结构，提高公司的抗风险能力。

发行人承诺本期债券募集资金不借予他人，不用于除租赁住房项目之外的房地产投资和过剩产能投资，不用于项目中独立的商业地产部分，不用于不符合国家产业的领域，不用于金融板块业务投资，不用于境外收购，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺在项目开展过程中遵守固定资产管理相关规定，履行相关手续，确保项目合法合规开展，项目资本金及相关资金将随债券资金同步到位。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

### 二、募集资金使用计划及管理制度

发行人将通过多种方式规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者的利益。

#### （一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将实行募集资金的专项账户存储制度，在监管银行设立募集资金使用专项账户。

## （二）募集资金使用计划

发行人已按照国家财经法规、制度的要求和公司章程的规定，制定了完善的资金管理制度，在经营过程中，将严格按照国家发展改革委同意注册的投向和募集说明书明确的投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。如果发行人未按照募集说明书中披露的经国家发展改革委同意注册的用途使用募集资金，监管银行有权拒绝发行人的提款要求。发行人在使用募集资金时，将严格履行相应手续，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

## （三）募集资金使用情况的监督

发行人将安排专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金使用情况及时做好相关会议记录。专门部门将定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。监管银行将与发行人签订专项账户监管协议，本期债券拟分期发行，发行人有权更换监管银行。

发行人将与资金监管银行签订《专项账户监管协议》，募集资金监管银行将负责监督募集资金专项账户的情况，保证募集资金做到专款专用。如果出现发行人挪用募集资金的情况，监管银行将拒绝发行人的提款要求。本期债券募集资金使用情况将由发行人指定专门部门进行日常监督，对募集资金支取及使用情况进行不定期检查核实，并

将检查核实情况报告公司总经理办公会，保证募集资金使用的有效性和安全性。发行人承诺募投项目未来收入优先用于偿还本期债券；承诺已发合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况；承诺债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

## 第十三条 偿债保障措施

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### 一、偿债计划安排

#### （一）债券偿债计划

本期债券发行总规模为人民币 20.00 亿元，期限为 3 年期。本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。债券偿付本息的时间明确，不可控因素较少，有利于提前制定相应的偿债计划。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

#### （二）设立偿债资金使用专户

为了保证按时偿还本期债券到期本金和利息，公司将在本期债券发行首日前5个工作日内，在资金监管银行处开设唯一的偿债资金账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，不用作其他用途，该专户资金只能划入中央国债登记结算有限责任公司制定的账户。偿债资金专户中的资金包括用于偿还当年应付的本息的资金。公司在

本期债券的付息日或兑付日前7个交易日（T-7日）之前，按照《募集说明书》中确定的利息/本息金额向偿债资金专项账户中划入偿债资金，资金监管银行将检查募集资金专项账户内的资金，并于当日将偿债资金专项账户内的资金情况书面通知公司和债权代理人。

### （三）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作，自成立起到付息或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

### （四）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为支撑的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。公司偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流，发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，为偿还债券本息提供有力保障。

### （五）债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，同时由于债券持有人具有不确定性，发行人特为债券持有人聘请海通证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人监督公司经营状况，与公司之间进行谈判及债券持有人会议授权的相关事项。

发行人已与海通证券股份有限公司签订《债权代理协议》。

## 二、偿债保障措施

作为债券发行人，本期债券的偿债资金主要来源于公司营业收入、经营性现金流以及其他融资渠道等。

### **1、公司未来的营业收入将保持稳步增长态势**

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人实现的营业总收入分别为114.45亿元、280.33亿元、189.53亿元和187.40亿元。从财务指标看，发行人的营业总收入规模较大，盈利能力较强，对本期债券的保障能力不断增强，能够为本次企业债券的本息支付提供支撑，发行人具有较强的偿债能力。

### **2、发行人经营性现金流量情况良好**

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人经营活动产生的现金流入量分别为197.94亿元、260.99亿元、353.05亿元和288.22亿元，可为本次企业债券的偿还提供较好保障。

### **3、发行人货币资金情况**

发行人的货币资金由现金、银行存款和其他货币资金构成，其中银行存款和其他货币资金占主要部分。2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，公司货币资金余额分别为55.29亿元、77.62亿元、59.14亿元和67.22亿元，货币资金较为充足。

### **4、发行人可变现资产情况**

2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人存货分别为459.91亿元、413.12亿元、482.54亿元和519.11亿元，占当期总资产的比例分别为32.84%、28.81%、29.60%和30.78%；可供出售金融

资产分别为67.48亿元、76.09亿元、28.96亿元和29.41亿元，占当期总资产的比例分别为4.82%、5.31%、1.78%和1.74%。倘若发生不可抗力事件，发行人亦可通过变现有关资产来保障本次企业债券本息的及时偿付。

## 5、发行人其他融资渠道情况

目前，发行人与各大型银行具有良好的合作关系，在银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。截至2020年9月末，发行人共获得银行授信1,167.50亿元，未使用授信余额756.62亿元，公司的未使用授信可为本次企业债券本息的到期偿付提供了一定保障。

## 第十四条 投资者保护条款

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

为了切实保护本期债券投资人的合法权益，本期债券发行人陆家嘴（集团）有限公司聘请海通证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，双方根据中国相关法律、法规及规范性文件的规定签署了《2020年上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券债权代理协议》并制定《2020年上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券债券持有人会议规则》

凡认购、购买或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者均视为同意《债权代理协议》，认可《债权代理协议》双方依据《债权代理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务，且接受《债权代理协议》相关约定之约束。

### 一、债权代理协议主要条款

#### （一）债权代理人的权利与义务

##### 1、监督和报告

债权代理人有权及时收取并查阅发行人依据本协议的约定而向其交付之与发行人资信状况相关的文件资料，并依据发行人的陈述和上述文件资料对发行人的资信状况是否发生对债券持有人利益产生重大不利影响的变化做出判断。

债权代理人在本期债券存续期间有权对发行人募集资金的使用、是否按照相关主管部门的要求及本期债券《募集说明书》的约定履行

信息披露义务等事项进行监督。

债权代理人有权对担保人的担保能力，抵/质押资产的价值，偿债资金专户的设立、资金存储及支付情况（如有偿债资金专户）进行监督。

发布债权代理事务报告。债权代理人应于发行人每年公布上年度审计报告后发布债权代理事务报告，内容至少包括企业履约情况和偿债能力分析。

## **2、召集和通知**

召集债券持有人会议。债权代理人依据《债权代理协议》以及《债券持有人会议规则》的相关规定召集并主持债券持有人会议。债权代理人将根据债券持有人会议的决议及授权执行债券持有人会议决议，并就有关决议内容协助债券持有人与发行人及其他相关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

债权代理人在得知《债权代理协议》4.9款规定的情形发生后，应根据勤勉尽责的要求尽快以在相关媒体发布公告的方式通知债券持有人。

## **3、代表全体债券持有人**

代理债券持有人签署所有与本期债券相关的资产抵/质押协议和相应监管协议（如需）。

债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

为债券持有人与发行人的沟通、谈判及诉讼提供协助。在本期债券的存续期内，债权代理人可根据发行人或债券持有人提出的相关要求，为债券持有人与发行人之间的沟通、谈判及诉讼事务提供便利和协助。

债权代理人根据相关法律法规及《债权代理协议》的规定召开债券持有人会议后，有权按照会议形成的决议及相关授权代表全体债券持有人采取如下行动：（1）参与整顿、和解、重整或者破产清算等法律程序；（2）向有权管辖的人民法院针对发行人提起诉讼并申请财产保全措施；（3）做出有效的债券持有人放弃对发行人所享有之权利或豁免发行人对债券持有人所负担义务的表示；（4）为保障债券持有人的利益以全体债券持有人的名义对外做出其他必要的意思表示。

债权代理人依据前款约定所为之行为对全体债券持有人具有法律约束力，其后果由全体债券持有人承担。

本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，债权代理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，要求发行人追加担保，并可接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。本次债券债权代理人应将发行人更换担保方式或法定机关采取保全措施的具体情况

时告知债券持有人。

发行人应承担因采取补救措施或采取财产保全（包括但不限于由发行人申请的以及由债权代理人申请的财产保全）而发生的一切费用（包括债权代理人因此而产生的任何费用）。债权代理人有权决定是否先行代发行人垫付财产保全费用，如其决定垫付，发行人应根据债权代理人的要求及时向其偿付该等费用。

接受债券持有人会议的其他授权。债券持有人可以通过会议决议的方式在相关法律法规允许的范围内将其所享有的权利授权债权代理人行使。债权代理人接受该等授权为债券持有人的利益采取的行动，发行人及各债券持有人均应认可并配合。

#### 4、其他

即便未明确约定于《债权代理协议》中，根据相关法律法规的规定或有权主管部门的要求须由债权代理人行使的职权，债权代理人亦有权行使，并可得到发行人及各债券持有人的尊重和配合。

债权代理人不得将其在《债权代理协议》项下的职责和义务委托给第三方履行。但债权代理人有权自行聘请专业顾问，协助其履行其在《债权代理协议》项下的相关职责和义务。

免责声明。债权代理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据适用法律和《债权代理协议》出具的证明文件外，不对与本次债券有关的任何声明负责。本款项下的免责声明不影响债权代理人作为本次债券的主承销商应承担的责任。

就与债权代理相关事宜，债权人可以依据来自任何律师、金融机构、信用评级机构、评估机构、审计机构或其它专家的意见、建议、证明或任何信息做出相应判断（无论该等意见、建议、证明或信息系由债权人、发行人或其任何子公司或代理人获得）。

## （二）发行人的权利与义务

发行人依据相关法律法规、本期债券的《募集说明书》及《债权代理协议》的规定行使其作为本期债券发行人而享有的各项权利并承担义务。

发行人享有自主经营管理权。

发行人有权提议更换债权人。发行人有权根据《债权代理协议》的约定和《债券持有人会议规则》的规定，向债券持有人会议提出更换债权人的议案。

发行人有权对债权人履行管理职责的情况进行监督，对债权人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，有权予以制止或不予配合。

发行人有义务按照《募集说明书》及《债权代理协议》的约定按时足额向全体债券持有人支付利息及/或本金。

发行人应在诚信守法经营的前提下尽最大合理努力确保其偿债能力，按时足额向债券持有人偿还本息。

除由于本期债券已临近到期而终止交易的情形外，发行人在本期债券存续期内应尽可能使债券持续符合上市交易的条件而避免债券

停牌、暂停上市或终止上市。

发行人应在本期债券存续期间内，根据《募集说明书》以及其他相关法律法规的规定，履行持续信息披露的义务。

通知与告知。出现下列情形之一时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起2个工作日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人及债权代理人：

(1) 发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息及/或本金或延期后仍未能足额支付本期债券的利息及/或本金；

(2) 发行人预计到期难以偿付利息及/或本金；

(3) 发行人未能按照《募集说明书》的约定及时设立偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额划付偿债资金，或在该偿债资金专户上设定权利限制；

(4) 发行人经营方针和经营范围发生重大变化；

(5) 发行人生产经营外部条件发生重大变化；

(6) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

(7) 发行人发生未能清偿到期债务的情形；

(8) 发行人发生超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大损失或其他重大不利变化；

(9) 发行人拟做出减资、合并、分立、解散及申请破产或对债

券持有人权益有重大影响的其他重大主体变更事项的决定；

（10）发行人受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过人民币5,000万元，且占其最近一期经审计净资产10%以上的重大诉讼、仲裁事项；

（11）发行人拟申请发行新的债券；

（12）发行人订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；

（13）政府部门或发行人主要股东拟对发行人进行重大资产重组，重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本期债券持有人权益的情形：

（a）发行人拟购买、出售的资产总额占其最近一个会计年度经审计的合并口径总资产的50%以上；或拟购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占其同期经审计的合并口径营业收入的50%以上；或拟购买、出售的资产净额占其最近一个会计年度经审计的合并口径净资产额的50%以上，且超过5,000万元人民币；

（b）发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组、重大资产置换；

（c）发行人资产拟被政府部门或企业主要股东剥离、或股权被无偿划转；

（d）发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的其他重大资产重组；

(14) 发生政府部门或企业主要股东干预发行人决策的情形；

(15) 担保人已发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大损失或其他重大不利变化；

(16) 担保人受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过 5,000 万元且占其最近一期经审计净资产 10%以上的重大诉讼、仲裁事项；

(17) 担保人拟/已做出减资、合并、分立、解散及申请破产或其他对其担保能力产生影响的重大主体变更事项的决定；

(18) 发行人出质股权/股票的所在公司发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大损失或其他重大不利变化；

(19) 发行人出质股权/股票的所在公司受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过人民币 1,000 万元且占其最近一期经审计净资产 10%以上的重大诉讼、仲裁事项；

(20) 发行人出质股权/股票的所在公司拟/已做出减资、合并、分立、解散及申请破产或其他对其自身价值产生重大影响的重大主体变更事项的决定；

(21) 抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形；

(22) 发行人拟/已释放、置换、追加抵押/质押资产。

(23) 发行人拟变更担保人或更换增信、担保方式；

- (24) 发行人拟变更本次债券募集说明书约定的条款；
- (25) 发行人拟变更本次债券募集资金用途；
- (26) 发行人拟变更或解聘债权代理人；
- (27) 发行人或本次债券的信用评级发生严重不利变化；
- (28) 本期债券被暂停转让交易；
- (29) 其他可能影响债券持有人利益的重大事项；
- (30) 法律、行政法规、国家发改委或债券上市流通场所规定的其他情形。

发行人一旦发现发生上述情形，除立即书面通知债权代理人外，同时应附带加盖发行人公章的该等事件的证明文件，对上述情形的发生做出详细说明，并说明拟采取的解决措施。

发行人如上述第(13)项之情形拟进行重大资产重组的，重组方案应经债券持有人会议决议通过，并应就资产重组事项对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果不应低于发行人原主体评级，且重组方案应报送国家发展和改革委员会备案。

发行人如上述第(25)项之情形拟变更本期债券募集资金用途的，应用于其他符合国家鼓励方向的项目建设，并发布公告说明相关情况。自发布变更公告之日起15个工作日内，如单独或合计持有未偿还债券本金总额10%及以上的债券持有人（以公告日为债权登记日）向债权代理人提出书面异议，则需召开债券持有人会议对变更事项进行表决，表决通过后报省级发展改革部门（如发行人为中央企业的，需报

国家发展改革委员会)备案后实施变更。如没有符合上述条件的债券持有人提出书面异议,则发债企业直接向相应部门备案后实施变更。

其他事项的告知。发生如下事项时,发行人应及时告知债权代理人:

(1) 发行人拟参加债券持有人会议或因故无法按照债权代理人及/或债券持有人要求出席债券持有人会议;

(2) 发行人与债券持有人进行沟通、谈判或诉讼相关情形及进展情况;

(3) 债券持有人会议决议执行情况;

(4) 发行人未能按照相关主管部门的要求履行作为发行人的义务、或未能履行本期债券《募集说明书》中除按时足额还本付息之外的其他规定;

(5) 其他为保证债权代理人依据《债权代理协议》行使职权而需告知债权代理人的情形。

在本期债券的担保人、或抵/质押资产发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形(详见《债权代理协议》第4.9条),发行人应根据债券持有人会议的决议,在6个月内提供新的担保。发行人不提供新的担保或其提供的新的担保不能得到债券持有人会议同意的,债券持有人有权要求担保人提前偿付债券本息或要求提前处置抵/质押资产。

加速到期还款义务。发生如下情形(1)时,发行人本期债券项

下所有未偿还债券的本金和相应利息视为立即到期，应由发行人立即予以兑付；发生如下情形（2）-（6）时，经债券持有人会议合法作出决议，发行人本期债券项下所有未偿还债券的本金和相应利息视为立即到期，应由发行人立即予以兑付：

（1）未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息及/或本金或所延期限已到仍未能按时足额支付本期债券的利息及/或本金；

（2）发行人明确表示或债券持有人有充足的理由相信发行人无法履行到期债务；

（3）发行人被宣告解散、破产或被撤销，且本期债券项下之权利义务无人承继；

（4）发行人的主体评级或本期债券评级发生严重不利变化；

（5）本期债券的担保人或抵/质押资产发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形（详见《债权代理协议》第4.9条）而债券持有人会议决议要求发行人提供新的担保，发行人拒绝变更担保方式；

（6）根据《债权代理协议》或其他相关约定发行人需加速还款的其他情形。

协助与配合。发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当配合债权代理人履行债券代理职责，积极提供债权代理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益，包括但不限于：

(1) 协助债权代理人履行报告和公告义务；

(2) 在发生债权代理人变更情形时，配合原债权代理人及新债权代理人完成工作及相关文件档案的移交事项，并向新的债权代理人履行本协议项下的各项义务（《债权代理协议》第6.2款所述义务除外）。

文件及资料的提供。发行人应及时向债权代理人提供：

(1) 登记持有人名单。发行人应每年（或根据债权代理人合理要求的间隔更短的时间）向债权代理人提供更新后的登记持有人名单。

(2) 发行人自身在不违反适用法律规定的保密义务的前提下，在必要的范围内及时向债权代理人提供发行人的经营情况、财务状况等信息，并应促使担保人或抵/质押资产所有者及时向债权代理人告知相关信息和资料。

为妥善履行上述应由发行人享有的权利或负担的义务，发行人应指派合格工作人员负责与本期债券相关的各项事务。

费用及报酬的支付。发行人须按照《债权代理协议》第六条的相关约定按期、足额支付相关费用及报酬。

### **（三）债权持有人的权利与义务**

债券持有人按照《募集说明书》、《债权代理协议》及相关法律法规的规定享有权利并承担义务。

债券持有人有权从发行人处获得到期应支付的本期债券利息及/或本金。

债券持有人有权依据《募集说明书》、《债权代理协议》及相关信息披露法律法规从发行人或债权人处获得与本期债券相关的发行人、担保人、抵/质押资产的信息，或其他可能对债券持有人利益产生不利影响的信息。

债券持有人有权依照《募集说明书》、《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集或出席债券持有人会议并行使提出议案、质疑、陈述、表决等债券持有人享有的权利。

债券持有人有义务遵守《募集说明书》的规定，除《募集说明书》或《债权代理协议》作出例外约定的情形外，不得要求发行人提前支付本金及/或利息；

债券持有人同意《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的各项约定并受上述法律文件的约束；对于债券持有人会议依据《债权代理协议》或《债券持有人会议规则》的规定作出的合法决议，即便债券持有人在审议时作出了不同于决议内容的意思表示，债券持有人均有义务遵守并承担相应的法律后果。

债券持有人尊重债权人依据《募集说明书》、《债权代理协议》或《债券持有人会议规则》以及其他相关法律法规的规定而进行的债权代理行为，并承担合法有效的债权代理行为产生的法律后果。

## 二、债券持有人会议规则主要内容

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人为通

过认购、购买或以其他合法方式本次债券取得本次债券的债券持有人。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对全体债券持有人（包括所有参与会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本期债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。

### （一）债券持有人会议的权利

1、变更本次债券《募集说明书》约定的方案，但根据当时的法律、法规、规范性文件或发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外。债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、取消《募集说明书》中的回售或赎回条款；

2、修改本次债券《债券持有人会议规则》；

3、决定变更本次债券的债权代理人或《债权代理协议》的主要内容；

4、发行人未能按期、足额支付本期债券利息和/或本金时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人偿还本期债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

5、当发生影响发行人偿债能力或本次债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前支付全部本息时，决定委托债权代理人以及督促发行人、担保人制定本期债券信用风险化解和处置预案并落实相关信用风险管理措施、违约处置措施；

6、对政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组方案进行决议；

7、当发行人、担保人、出质股权/股票的所在公司发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本次债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，对本次债券持有人享有权利的行使，以及采取的偿债保障措施作出决议；

8、应发行人提议或发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化情形或抵/质押资产发生重大损失、灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形时，变更本次债券的担保人或者担保方式；

9、当发生包括但不限于如下对本次债券持有人权益有重大影响的事项时，对债券持有人依法享有的权利行使及处理方案作出决议；

(1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

(2) 债券信用评级发生变化；

(3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

(4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

(5) 发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

(6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；

(7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(8) 发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；

(9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

(10) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

(11) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

10、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性时，决定需要依法采取行动；

11、发行人提出债务重组方案时，对债务重组方案提出建议并作出是否同意的决议本次债券；

12、根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本次债券上市交易场所及本规则规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

## (二) 债券持有人会议的召集、召开及决议

1、债券持有人会议以现场会议形式召开，也可以采用通讯等其他有利于债券持有人参加会议的方式召开。债券持有人会议需经代表

本次债券中本期未偿还债券总额且有表决权的50%以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

债券持有人会议应当由律师见证，见证律师应对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举1名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本次债券中本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

2、在每期债券存续期内，发生下列情形之一的，债权代理人应及时召开债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定，但根据当时的法律、法规、规范性文件或国家发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外；

（2）拟修改债券持有人会议规则本次债券；

（3）拟变更债权代理人或者《债权代理协议》的主要内容；

（4）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

（5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决

定或授权采取相应措施。

（6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（8）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（9）发行人、单独或者合计持有每期债券总额10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（10）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（11）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，债权代理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

3、在本期债券中本期债券存续期间内，当出现本规则第九条规定的情形时，发行人应当立即或不迟于发行人知悉相关事件之日起2个交易日内向债权代理人书面提议召开债券持有人会议，债权代理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人回复是否召集债券持有人会议。同意召集会议的，债权代理人应于书面回复日起【15】个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外，并以公告方式发

出召开债券持有人会议的通知。

债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或合并持有本期债券中本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

4、会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。单独持有本期债券中本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本期债券中本期未偿还债券本金总额10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的1名债券持有人为召集人。发行人根据第十条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

债券持有人会议召集人应至少在会议召开前【10】个交易日在相关媒体上公告债券持有人会议通知；但召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的，或经代表本期债券中本期未偿还债券本金总额【三分之二】以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以不受上述【10】个交易日期限的约束。

债券持有人会议的通知应包括以下内容：

（1）债券发行情况；

(2) 召集人、会务负责人姓名及联系方式；

(3) 会议时间和地点；

(4) 会议召开形式。债券持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络、通讯投票方式进行的，召集人应披露网络或通讯投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

(5) 会议拟审议议案；

(6) 会议议事程序：包括债券持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

(7) 债权登记日：应当为债券持有人会议召开日前的第1个交易日；

(8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

(9) 委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议债权登记日前发出，并且不得因此而变更债券持有人会议的债权登记日。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。

债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前的第1个交易日。债权登记日收市时在中国证券登记结算有限责任公

司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本次债券中本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- (1) 代理人的姓名；
- (2) 代理人的权限，是否具有表决权；
- (3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- (4) 投票代理委托书签发日期和有效期限；
- (5) 个人委托人签字或机构委托人盖章并由法定代表人签字。

6、向债券持有人会议提交的每一议案应由出席会议的债券持有人或其代理人投票表决。债券持有人或其代理人拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每1张债券（面值为人民币100元）拥有1票表决权。

7、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责债券持有人会议计票和监票。现场会议的监票人由会议主持人从参与会议的债券持有人中推举，监票人代表当场公布表决结果；非现场会议监票人由召集人委派。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人，或与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

8、债券持有人会议作出的决议，须经超过持有每期债券未偿还债券总额且有表决权的50%的债券持有人（或债券持有人代理人）同

意方可生效。但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务或本期债券担保人对本期债券的保证义务的决议以及变更《债券持有人会议规则》的决议（债券持有人会议权限内），须经债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权的三分之二以上（包含三分之二）通过才能生效。

9、债券持有人会议召集人应在债券持有人会议作出决议之日后2个交易日内将决议于相关媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表的有表决权的本次债券中本期债券的张数及占有表决权的本次债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的内容。

债券持有人会议记录会议召集人代表和见证律师签名，连同表决票、出席会议人员的名册、代理人的代理委托书、律师出具的法律意见书等会议文件一并由债权代理人保管，保管期限至每期债券存续期限届满2年之日止。法律、行政法规和中国证监会行政规章或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定。债权代理人保管期限届满后，应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

10、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并将上述情况及时公告。

## 第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在募集说明书中披露的其他相关信息：

### 一、风险

#### （一）债券投资风险

##### 1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于近期经济波动较大，本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

##### 2、兑付风险

发行人目前经营情况、财务状况和资产质量良好，因此本期债券本息的偿付具有较强的保障。但在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时的按期兑付造成一定的影响。

##### 3、流动性风险

由于具体交易流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

#### 4、偿债保障措施风险

尽管发行人设定了较为完善的偿债保障措施以保障本期债券的按时偿付。在本期债券的存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对发行人的经营活动产生了负面影响，投资项目收益及盈利能力下滑，发行人可能难以从预期的多种还款来源获得足够资金，这将可能影响本期债券本息的按时足额偿付，对投资者到期收回本息构成影响。

#### （二）发行人财务风险

##### 1、债务规模增加的风险

目前发行人处于新一轮的经营扩张期，前滩地区新建和投资的基础设施项目投资规模较大，建设周期较长，资金支出量较大。发行人面临持续性的融资需求，现阶段该需求发行人主要通过银行融资的方式来满足。截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人总体融资金额（包括短期借款、长期借款、应付债券和一年内到期的非流动负债）分别为4,495,285.54万元、4,715,715.15万元和5,528,733.05万元和5,917,592.68万元；2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人财务费用分别为171,840.92万元、159,547.93万元、171,861.19万元和133,638.69万元。近年来由于公司业务规模的不断扩大，相应的借款也不断增加，预计发行人在未来几年内，有息债务仍将保持较高的水平，可能对公司业务产生一定影响。

##### 2、短期负债增长较快的风险

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人流动负债分别为6,104,813.16万元、6,483,329.67万元、8,015,408.24万元和8,336,839.65万元，分别占总负债比例为58.85%、62.71%、66.95%和68.19%，占比较高；截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人流动比率分别为1.12、1.01、0.86和0.92，发行人速动比率分别为0.36、0.37、0.26和0.29，均处于较低水平。近三年发行人主要依靠间接融资方式，且大部分银行贷款为短期贷款，存在一定流动性风险。

### 3、盈利能力波动风险

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人净利润分别为371,437.61万元、489,952.07万元、506,363.43万元和486,733.85万元，与之相对应的净利润率分别为37.83%、18.47%、29.89%和28.60%。报告期内，发行人净利润率处于波动态势，主要与投资收益的波动相关。发行人整体资产资质优良，公司盈利能力较好。发行人营收模式从单一的一级土地开发业务全面转变成长期资产管理收入和短期资产出售收入并重的模式，虽然有利于保持公司未来长期的稳定增长，同时实现多元化的投资，提高整体的抗风险水平；但近年来发行人存量土地储备逐步减少，对净利润可能会产生较大影响，并可能会对发行人未来项目投资等方面的运营产生影响。

### 4、长期股权投资跌价风险

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人长期股权投资分别为1,922,558.69万元、2,009,953.84万元、

2,169,866.57 万元和 2,079,861.94 万元，占总资产比重分别为 13.73%、14.02%、13.31%和 12.33%。公司的长期股权投资主要由自身获取的股权投资项目以及少量金融企业股权投资构成，上述股权投资对象自身的经营风险所形成的企业价值可能存在跌价风险。

## 5、受限资产占比较高风险

截至 2020 年 9 月末，公司共有账面价值合计达 233.28 亿元的受限资产，占资产总额比例达 13.83%。发行人受限制资产主要系为金融机构借款设定的担保资产，主要包括公司及其下属房地产子公司开发的房地产项目及子公司的股权等。发行人存在受限资产规模较大的风险。

## 6、存货占比较高及跌价风险

发行人的存货主要由土地储备和库存商品等构成。截至 2020 年 9 月末，发行人存货账面余额共计 5,191,128.71 万元，占流动资产的 67.93%，占总资产的 30.78%，占比相对较高。目前政府通过出台的各种相关政策及措施，对国内房地产市场进行了有效的调节和控制，房产市场整体较为稳定，但是如果未来房地产市场价格出现大幅波动，则发行人的存货存在较大的跌价风险。

## 7、未来资本支出较大的风险

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流出分别为 2,407,418.48 万元、1,771,578.38 万元、2,823,352.41 万元和 2,902,969.38 万元，始终保持高位。一方面，公司作为陆家嘴金融贸易区开发主力，承担了陆家嘴金融贸易区乃至上

海金融中心的主要建设任务；另一方面，根据公司多元化的经营战略，公司近年来除了着重支持国家级重点项目的开发建设，还开始组建金融控股公司及投资旅游会展业务。因此，存在未来资本支出较大的风险。

## 8、可供出售金融资产公允价值变动风险

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人可供出售金融资产分别为674,842.16万元、760,905.79万元、289,641.01万元和294,142.07万元，发行人可供出售金融资产主要为可供出售的权益工具和债务工具。由于我国宏观经济和资本市场走势的不确定性，发行人目前持有的可供出售金融资产存在公允价值波动风险。

## 9、投资性房地产跌价风险

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人投资性房地产分别为2,936,713.08万元、3,778,149.49万元、5,148,864.31万元和5,137,224.83万元，占总资产比例分别为20.97%、26.35%、31.59%和30.46%。如果未来因市场变动等原因，公司的投资性房地产的可回收金额持续降低，发行人目前持有的投资性房地产将存在跌价风险。

## 10、投资收益波动的风险

发行人通过合营、联营企业开发运作了部分项目，相关企业实现的盈利归属于发行人部分通过投资收益方式予以确认。2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人分别实现投资净收益

290,723.70 万元、127,492.92 万元、109,756.29 万元和-43,862.10 万元，波动较大。虽然投资收益为发行人的盈利提供了一定的补充，但是投资收益可能因相关项目的开发节奏、收益情况等因素出现波动，从而影响发行人盈利能力的稳定性。

### **11、经营性净现金流波动的风险**

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人经营活动产生的经营性现金流量净额分别为 -1,000,770.68 万元、-167,440.80 万元、698,139.07 万元和 -325,444.40 万元。发行人近三年的经营活动产生的现金流量净额出现负值，主要是因为房地产项目经营周期较长，地价等前期投入和销售回款间存在一定的时间错配，若未来发行人项目拓展和开发策略与销售回笼情况之间无法形成较好的匹配，则发行人或将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险。

### **12、存货周转率较低的风险**

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月发行人存货周转率分别为 0.15 次/年、0.23 次/年、0.19 次/年和 0.15 次/年。主要是由于发行人近年来执行核心城市聚焦战略，加大核心城市优质资源的土地投资，而房地产项目开发周期相对较长，收入结转与存货增加存在一定的时间差异，导致存货周转率较低。未来如果发行人项目开发建设及竣工结算出现不确定性，则可能面临存货周转率持续偏低的风险。

### **13、资产减值损失的波动风险**

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人资产减值损失主要为26,059.84万元、449,373.86万元、-7,632.21万元和0.00万元，波动较大，主要为可供出售金融资产和固定资产的的减值损失。2018年度，发行人资产减值损失大幅增加，主要是由于持股80%的上海财居投资管理合伙企业（有限合伙）在当年对其持有的可供出售金融资产计提了21.22亿元的大额减值损失，且公司对不能产生经济效益的市政资产计提了21.39亿元的减值损失。如果未来可供出售金融资产出现需大额计提资产减值损失的情形，将对发行人的利润带来负面影响。

### （三）发行人经营风险

#### 1、市场竞争风险

发行人作为市场化运营的国有企业，涉及城市建设、商业地产、金融、旅游、会展、酒店等业务板块。随着经济体制改革的不断深化，市场竞争的进一步加剧，公司长期以来依托的政府优势的影响力将逐步减弱，立足陆家嘴金融贸易区的区域优势也可能弱化，进而对发行人的中长期经营能力形成挑战。

#### 2、关联交易风险

截至2020年9月末，纳入发行人合并范围的一级子公司共有20家，关联交易涉及行业范围较广。2017年末、2018年末和2019年末，公司关联方其他应收款余额分别为52,435.72万元、133,778.32万元和178,935.37万元；公司关联方其他应付款余额分别为26,443.42万元、94,196.68万元和91,299.13万元。公司与关联方之间发生劳务提

供和接受、商品销售和采购、资产购买和转让等关联交易，如果未来关联交易政策出现变动，或者发行人没有能遵守关联交易制度，则可能产生不公平交易、利润转移等行为，导致损害发行人股东和投资者的利益。

### 3、租约到期续租风险

2017年度、2018年度和2019年度，发行人房地产租赁板块营业收入分别为327,262.20万元、354,690.59万元和405,015.07万元，分别占发行人营业收入的33.33%、13.37%和23.91%。房地产租赁板块营业收入及占比为发行人主要收入来源之一，但若发行人房地产租赁板块下属物业租约出现集中租约到期不续租情况，则可能会在一定时间内对发行人的收入及现金流产生一定的影响。

### 4、物业开发运营风险

发行人物业开发具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。尽管公司具备较强的项目运作能力以及较为丰富的项目运作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，存在项目预期经营目标难以如期实现的风险。

### 5、经济周期性和阶段性风险

公司主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，受固定资产投资规模、城镇化进程等因素的综合影响较大。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产

生不利影响。另外浦东新区的开发具有明显的阶段性特点，公司未来的发展也将可能相应受到阶段性的影响。

## 6、房地产价格与项目收益波动风险

目前，国内宏观经济有较强的不确定性，经济周期波动与信贷政策的变化直接影响市场对房地产价格的预期。作为宏观经济调控的重点，房地产价格未来可能产生较大波动。同时房地产项目的收益水平受到房地产领域的宏观调控措施等多方面因素影响。随着房地产市场日趋成熟、行业集中度的提升和竞争强度的加剧，行业平均收益水平呈平稳下降走势。公司或将面临房地产项目收益不确定的风险。

## 7、多元化经营风险

公司多元化经营战略涵盖土地批租、房产销售、房产租赁、工程服务、物业管理、酒店收入、金融服务等多个领域。多元化经营所存在的文化冲突、体制差异、管理障碍、产业差距等因素，使发行人面临涉足行业众多带来多元化经营风险。

## 8、部分投资性房地产无房产证、租赁收入合法性风险

截至2019年末，公司投资性房地产合计5,148,864.31万元。其中，产证尚在办理中的投资性房地产合计627,557.95万元，无法取得产证的投资性房地产合计31,997.82万元。无法取得产证的投资性房地产部分已出租，合规性存在一定风险。

## 9、安全生产风险

房地产在施工阶段存在一定的安全及人工操作风险。虽然公司已

设立社会公共责任综合管理部，建立完善的安全生产管理制度体系及监管机制。但若该制度未能有效运行或出现突发情况，可能会造成安全生产事故，进而对公司的市场声誉及项目收益造成不利影响。

## 10、股权划转的风险

2015年8月，发行人将持有上海陆家嘴金融发展有限公司88.20%股权无偿划转至上海国际集团有限公司，发行人经审计的模拟净资产为186.18亿元，较实际的285.02亿下降了98.85亿元，下降幅度为34.68%。2015年10月，上海国际集团有限公司与发行人签署合同，同意将陆金发88.20%股权无偿划转回发行人，2015年11月，股权划转已经完成，上述两次股权划转不构成重大资产重组。未来发行人若再发生股权划转，可能会对发行人的生产经营产生一定的影响。

## 11、未决诉讼的风险

发行人主营业务涉及领域较广，包含房地产、租赁、商务服务业、酒店业和金融业等众多行业，企业的日常经营需要各子公司、部门的精细管理与高效运作。截至本募集说明书摘要出具之日，发行人合并口径范围内存在多笔仍在审理过程中或尚未开庭的诉讼、仲裁，倘若发行人的资产减值或预计负债的计提相较于最终诉讼、仲裁结果不充分，将会对发行人的日常经营存在不利影响。

### （四）发行人管理风险

#### 1、子公司管理风险

截至2020年9月末，纳入发行人合并范围的一级子公司共有20

家。下属公司数量众多、业务多元化的情况要求发行人具备较高的管理水平，如果发行人内部管理体系不能正常运作或者效率降低，或者下属公司自身管理水平不高，可能对下属公司开展业务和提高经营业绩产生不利影响。

## 2、人才储备风险

租赁和商务服务业属于知识密集型行业，随着公司业务的迅猛发展，公司对人才的需求日益增大。因此公司如果不能吸引和留住高素质的人才，将在一定程度上制约公司的未来发展，存在一定的人才储备风险。

## 3、房地产跨区域经营风险

公司目前业务主要集中于上海地区，通过多年的品牌影响力以及不断优化资源配置，公司逐步将业务向全国范围扩展。如果公司不能根据实际情况调整好不同地区的经营战略，或内部控制力度削弱，则可能面临跨区域经营管理风险，从而对公司整体运营状况产生不良影响。

## 4、在建工程及项目管理风险

公司所在的房地产行业具有开发周期长，购置土地和前期工程占用资金量大，销售周期资金周转速度相对缓慢的特点。随着未来公司经营规模的持续扩大，后续开发仍需大量资金投入，将可能面临阶段性现金流不足的风险，在建工程的项目管理将存在一定压力。

## （五）政策风险

## 1、宏观政策风险

公司作为浦东新区陆家嘴金融贸易区重大建设项目的的主要建设承担者，同时公司的营收模式也从单一的一级土地开发业务全面转变成长期资产管理收入和短期资产出售收入并重的模式，但是国家宏观经济政策和产业政策的调整，将直接影响浦东新区政府对重大项目的投入，可能对公司的经营利润和未来的发展将产生一定影响。

## 2、房地产政策风险

近年来受宏观调控的影响，商品房建设业务受政策限制较多，尽管从2014年下半年开始，房地产市场陆续出台“930房贷新政”、“330房贷新政”以及人民银行降息等一系列新政，加强对首套、改善等自住型购房者的支持力度，但针对房地产行业的各项政策仍有可能造成公司房地产业务板块利润增长的相对不确定性。

公司房地产销售与房产租赁收入占主营业务收入与营业利润的比重较高。当前国内房地产调控政策的持续使房地产市场处于低位运行，尽管现阶段房地产相关政策呈现出宽松回调的态势，政策逐渐放松，但行业前景仍存在较多不确定性。若未来房地产行业政策发生变化，可能会对发行人的盈利产生一定影响。

## 3、土地政策及政府土地规划变化的风险

发行人主营业务与土地政策变化密切相关，土地是房地产开发必不可少的资源。近年来，国家出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。

发行人目前自行开发经营的土地均为政策指引下受让获得，成本较低。随着土地政策的变化，土地储备制度的形成，发行人已不能再依靠上述形式获得低成本的土地，现自营开发的土地同样受到土地政策新变化和政府土地规划变化的影响，如果出现不利于发行人持有土地的政策及政府规划，将会对其经营能力造成影响，存在土地政策及土地规划变更风险。

#### **4、金融政策变化的风险**

房地产行业属于资金密集型行业。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但是金融政策的变化和实施效果，将可能对公司的日常经营产生一定程度的不利影响。

#### **5、税收政策变化的风险**

地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司经营产生重大影响。

如果未来相关部门进一步提高相关税收的税费标准，将可能直接影响公司的经营业绩，同时影响房地产市场需求，继而对公司的经营业绩造成影响。因此公司面临着税收政策变化的风险。

## 6、严格执行节能环保政策变化的风险

公司所有发展项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前，我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，公司部分项目的开发进度可能受到不利影响。

## 7、金融监管政策变化的风险

发行人子公司经营的证券、信托、基金等各项金融业务，经营范围跨越多项金融业务领域，部分监管政策可能发生调整，从而对某些金融业务的开展带来一定不确定性。

## 第十六条 信用评级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人主体信用等级为 AAA。评级展望为稳定。

### 一、本次发行信用评级情况

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定发行人的主体信用等级为 AAA，本次公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司将公司主体长期信用等级划分成 9 级，除 AAA 级和 CCC 级以下（不含 CCC 级）等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示信用质量略高或略低于本等级。AAA 级表示发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

#### （二）优势

##### 1、股东支持

陆家嘴集团是浦东陆家嘴从事区域开发与运营主体，在股东体系内具有重要地位，能在业务运营、项目建设等方面持续获得股东支持。

##### 2、项目经验丰富

陆家嘴集团拥有丰富的区域开发及商业地产运营管理经验，尤其陆家嘴金融贸易区的成功开发为公司赢得了良好声誉，为后续业务的发展打下良好基础。

### **3、盈利能力强**

陆家嘴集团凭借早期获取的土地成本较低以及持有优质的商业物业等优势，综合毛利率保持在40%以上，核心业务盈利能力强。

### **4、物业质量较好**

陆家嘴集团拥有大量区位较好的商业物业，能提供稳定的租赁和物业管理现金收入。公司持有性物业均已成本入账，潜在溢价空间较大。

### **5、财务弹性好**

陆家嘴集团融资渠道畅通，尚未使用的授信余额充足，且拥有大量区位优势的商业物业，不仅贡献了较稳定的租赁和物业管理现金收入，而且可作为优质的融资抵押资产，在一定程度上增强了公司的财务弹性。

## **（三）关注**

### **1、房地产市场波动风险**

陆家嘴集团的房地产开发销售、商业物业经营等业务受国家政策调整和经济周期波动影响大。

### **2、金融业务运营风险**

随着陆家嘴集团金融业务的发展，金融产品投资规模较大，金融市场大幅波动易对公司资产规模及资产质量带来不利影响，并影响整体盈利的稳定性。

### **3、债务增长快，偿债压力有所加大**

陆家嘴集团刚性债务规模随房地产开发及金融业务扩张而较快增长，未来前滩、张江、川沙等地商业开发仍需投入大量资金，债务规模预计将进一步增长，偿债压力有所加大。

#### 4、新兴区域拓展风险

陆家嘴股份在向苏州、天津及上海浦东前滩、张江等新兴商务区拓展业务的过程中，将面临一定的投资及经营风险。

#### （四）跟踪信用评级安排

上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在本期债券的存续期内对本次企业债每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪资信评估投资服务有限公司的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是上海新世纪资信评估投资服务有限公司在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪资信评估投资服务有限公司相应事项并提供相应资料。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在监管部门指定媒体及上海新世纪资信评估投资服务有限公司的网站上公布持续跟踪评级结果。

## 二、发行人历史信用评级情况

发行人近三年在境内公开发行的其他债券的评级情况如下：

债券名称	发行日	主体级别	债项级别	评级机构
上海陆家嘴（集团）有限公司2018年度第一期超短期融资券	2018/7/13	AAA	-	联合资信评估有限公司
上海陆家嘴（集团）有限公司2018年度第二期超短期融资券	2018/9/14	AAA	-	联合资信评估有限公司
上海陆家嘴（集团）有限公司2018年度第三期超短期融资券	2018/10/9	AAA	-	联合资信评估有限公司
上海陆家嘴（集团）有限公司2018年度第四期超短期融资券	2018/10/31	AAA	-	联合资信评估有限公司
上海陆家嘴（集团）有限公司2019年度第一期超短期融资券	2019/3/28	AAA	AAA	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
上海陆家嘴（集团）有限公司2019年度第一期中期票据	2019/7/23	AAA	AAA	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
上海陆家嘴（集团）有限公司2019年度第二期中期票据	2019/9/12	AAA	AAA	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2020年第一期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券	2020/6/18	AAA	AAA	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2021年第一期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券	2020/7/6	AAA	AAA	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

发行人本期债券的主体信用等级为AAA，与发行人近三年在境内公开发行的其他债券、债务融资工具委托进行资信评级的主体评级结果无差异，不存在债项评级高于主体评级的情况。

## 三、发行人银行授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至2020年9月末，发行人已获得工商银行、建设银行、交通银行、农业银行等银行共计1,167.50亿元的授信额度。其中，发行人已使用授信额度411.88亿元，未使用授信额度756.62亿元。

#### 截至2020年9月末发行人银行授信情况

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
交通银行	128.50	55.47	73.03
工商银行	214.34	54.03	160.31
中国银行	112.70	27.29	85.41
民生银行	50.00	20.90	29.10
浦发银行	195.00	41.00	154.00
农业银行	125.03	92.53	32.51
建设银行	110.93	21.67	89.26
中信银行	10.00	1.00	9.00
光大银行	8.00	1.00	7.00
上海银行	87.00	39.00	48.00
国家开发银行	20.00	20.00	-
农商银行	46.00	24.00	22.00
兴业银行	-	1.00	-
进出口银行	60.00	13.00	47.00
<b>合计</b>	<b>1,167.50</b>	<b>411.88</b>	<b>756.62</b>

#### 四、发行人信用记录

经查询人民银行征信系统，发行人近三年未出现延迟支付债务本金及其利息的情况。

## 第十七条 法律意见

发行人聘请上海市锦天城律师事务所作为本期债券的发行人律师。上海市锦天城律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，律师认为：

一、发行人是依据中国法律设立并合法有效存续的有限责任公司，不存在根据法律、法规和发行人章程规定应当终止或解散的情形，具备发行2021年第二期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券的主体资格；

二、发行人已就2021年第二期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券发行履行了内部决策程序及国有资产相关法律法规规定的批准程序，且该等程序合法有效。发行人已经中央国债登记结算有限责任公司/中国银行间市场交易商协会审核通过并经国家发改委注册。

三、2021年第二期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券满足本期发行的实质性条件要求；

四、本期债券发行募集资金的投向符合国家产业政策和行业发展方向，符合《证券法》第十五条第二款、《管理条例》第十二条第（五）项、《管理通知》第三条第（一）款第1项和《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》第三条第（六）款、《支持优质企业融资通知》第三条第（一）项和国发[2019]26号文第二条第（五）款的规定。

五、诉讼、仲裁或行政处罚

根据发行人的书面确认，截至本募集说明书摘要出具之日，发行人及其合并报表范围内的子公司尚未了结的重大诉讼、仲裁和行政处罚情况如下：

（一）爱建证券有限责任公司涉富贵鸟系列仲裁案

2016年8月，富贵鸟股份有限公司（以下简称“富贵鸟”）发行2016年非公开发行公司债券（第一期）（债券简称：16富贵01，债券代码：118797.SZ），发行规模人民币13亿元，票面利率6.50%。发行人合并报表范围内子公司爱建证券有限责任公司为该债券主承销商和受托管理人。

2018年5月9日，“16富贵01”公司债发生实质违约。2019年8月23日，富贵鸟被福建省泉州市中级人民法院裁定破产。2020年1月3日，《富贵鸟股份有限公司破产财产第一次分配方案》（“《破产分配方案》”）经福建省泉州市中级人民法院裁定通过。

截至本募集说明书摘要出具之日，爱建证券已收到多方投资人提起的仲裁申请，具体情况如下表：

序号	申请人	被申请人	受理机构	基本情况	涉及金额	知悉时间
1	上海合晟资产管理股份有限公司	第一被申请人：富贵鸟 第二被申请人：爱建证券	上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）	诉求第一被申请人支付“16富贵01”公司债券本金、利息违约金、律师费、仲裁费。第二被申请人承担连带责任并支付仲裁费。	本金 1,000 万元、利息 130 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.6
2	金元顺安基金管理有限公司				本金 9,100 万元，利息 1,183 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.6
3	海富通基金管理有限公司				本金 500 万元、利息 65 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.7

序号	申请人	被申请人	受理机构	基本情况	涉及金额	知悉时间		
4	中信建投基金管理有限公司				本金 4,000 万元、利息 520 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.7		
5	长安基金管理有限公司				本金 10,400 万元、利息 1,350 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.8		
6	天弘基金管理有限公司				本金 2,000 万元、利息 123.59 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.10		
7	东吴证券股份有限公司				本金 12,000 万元，利息 741.53 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.11		
8	创金合信基金管理有限公司				诉请被申请人支付“16 富贵 01”公司债券本金、利息、逾期付款额外损失、律师费、仲裁费。	本金 6,000 万元、利息 278.8767 万元及逾期付款额外损失、律师费 15 万元、仲裁费	2019.10	
9	华融证券股份有限公司				爱建证券	诉请被申请人支付申请人无法根据《破产分配方案》获得偿付的债权本金、利息、违约金。	本金、利息及违约金共计 104,769,939.56 元及诉讼费、保全费和保全担保费	2020.9
10	创金合信基金管理有限公司						本金、利息及违约金共计 157,154,909.34 元及诉讼费、保全费和保全担保费	2020.9
11	嘉实资本管理有限公司	本金、利息及违约金共计 31,430,981.96 元及诉讼费、保全费和保全担保费	2020.9					
12	华润深国投信托有限公司	本金、利息及违约金共计 20,953,987.91 元及诉讼费、保全费和保全担保费	2020.9					

截至本募集说明书摘要出具之日，以上案件尚在仲裁审理过程中。

## （二）天津陆津房地产开发有限公司涉天津市中医院财产损害赔偿纠纷

2019年12月，发行人子公司天津陆津房地产开发有限公司（以下简称“陆津房产”）收到应诉通知书，获悉原告天津市中医院研究院附属医院（以下简称“天津中研院”）以陆家嘴广场项目施工造成其房屋受损为由，将陆津房产（建设单位）、上海建工七建集团有限公司（施工单位）作为被告，向天津市第一中级人民法院提起诉讼，要求两被告赔偿其就房屋受损造成的损失（涉及金额2.8亿元）以及诉讼费、保全费和评估审计费用，并承担共同或连带赔偿责任。

截至本募集说明书摘要出具之日，该案尚在审理过程中。

（三）上海陆家嘴金融发展有限公司诉黑石（上海）等五被告合同纠纷

2010年6月，上海陆家嘴金融发展有限公司（以下简称“陆金发”）与黑石（中国）股权投资管理有限公司（以下简称“黑石（中国）”）等合伙人投资设立上海黑石股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“黑石（有限合伙）”），并由黑石（中国）任普通合伙人及执行事务合伙人，黑石（有限合伙）聘请黑石（上海）股权投资管理有限公司（以下简称“黑石（上海）”）任基金管理人。2013年6月11日，黑石（有限合伙）与江苏丰泰流体机械科技有限公司（以下简称“江苏丰泰”）、侯晓冬、侯晓莉、侯敏（以下简称“侯氏家族成员”）等签署《股权转让及增资协议》，以1.5亿元认购江苏丰泰15.99%的股权。同日，黑石（有限合伙）作为投资人，与侯氏家族成员及江苏丰泰前轮投资人高飞签署《股东协议》，约定如江苏丰泰在股权交割后3年内未完成IPO，投资人有权要求侯氏家族成员以每年8%的复合回报率单独/共同回购投资人股权。因江苏丰泰未能如期完成IPO，2016年7

月，黑石（有限合伙）要求侯氏家族成员回购其所持江苏丰泰全部股权。其后，在黑石（中国）、黑石（上海）、侯晓冬、侯晓莉、侯敏五被告的合意下，侯氏家族成员的回购义务被免除，在未征求陆金发等投资人的意见下，五被告操纵黑石（有限合伙）仅以400万的对价退出江苏丰泰，损害了包含陆金发在内的其他黑石（有限合伙）投资人的利益。故此，陆金发于2020年6月诉至上海金融法院，要求五被告向陆金发连带赔偿其应分配而未分配收益及违约金合计104,255,436.70元，并承担本案诉讼费、保全费和保全担保费。

截至本募集说明书摘要出具之日，该案尚在审理过程中。

#### （四）上海申万置业有限公司诉绿地控股集团有限公司纠纷

2016年12月，上海申万置业有限公司（“申万置业”）与绿地控股集团有限公司（“绿地集团”）及上海纯景实业发展有限公司、绿地金融投资控股集团有限公司签订《黄浦江沿岸E16-2地块新建商业办公楼项目建设项目委托代建合同》，约定申万置业将黄浦江沿岸E16-2地块新建商业办公楼建设项目委托给绿地集团实施代建管理。因绿地集团逾期履行合同义务（逾期办理预售许可证、逾期竣工、逾期办理不动产权证），申万置业于2020年10月诉至上海市第一中级人民法院，要求绿地集团向申万置业支付违约金合计463,917,027元。（暂计至2020年10月金额）。

截至本募集说明书摘要出具之日，该案尚未开庭。

#### （五）上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司与亿城集团上海投资有限公司、海航投资集团股份有限公司仲裁案

2013年9月12日，就转让浦东新区黄浦江南延伸段前滩地区

(Z000801 单元) 40-01 地块事宜, 上海前滩国际商务区投资 (集团) 有限公司 (以下简称“前滩公司”) 与海航投资集团股份有限公司 (以下简称“海航集团”) 签订《上海市成片开发国有建设用地使用权转让合同》 (“《土地转让合同》”), 转让价格为 1,670,000,000 元; 此后, 前滩公司与亿城集团上海投资有限公司等 (以下简称“亿城上海”) 签订《上海市成片开发国有建设用地使用权转让合同补充协议》 (以下简称“补充协议”), 约定《土地转让合同》项下海航集团所有权利义务转由亿城上海承担, 但海航集团对亿城上海所有义务承担连带责任。

鉴于亿城上海逾期履行《土地转让合同》及补充协议中规定的义务 (逾期开工、逾期竣工), 且亿城上海、海航集团均未向前滩公司承担违约责任。前滩公司向上海仲裁委员会提出仲裁申请, 要求亿城上海、海航集团支付逾期开工违约金人民币 16,700,000 元, 逾期竣工违约金人民币 501,000,000 元 (违约金合计人民币 517,700,000 元), 并承担案件仲裁费用。上海仲裁委员会于 2020 年 10 月 26 日受理仲裁申请, 并于 2021 年 3 月 11 日首次开庭审理。

截至本募集说明书摘要出具之日, 该案尚在审理中。

#### (六) 上海陆家嘴至茂投资有限公司、上海鸿滨置业有限公司与 KOP Northern Lights Pte Ltd. 仲裁案

2016 年 11 月, 上海陆家嘴至茂投资有限公司 (以下简称“陆家嘴至茂”)、上海港城开发 (集团) 有限公司与 KOP Northern Lights Pte Ltd. (以下简称“KOP”) 签订《关于“Wintastar 冰雪之星”项目的合作框架协议》 (以下简称“《合作框架协议》”)。2017 年 1 月, 陆家嘴

至茂、上海港城开发（集团）有限公司、KOP 签订《<合作框架协议>之主体变更协议》，将《合作框架协议》的主体由上海港城开发（集团）有限公司变更为上海鸿滨置业有限公司（以下简称“鸿滨置业”）。2017年6月，陆家嘴至茂、鸿滨置业与 KOP 签署《上海耀雪置业有限公司合资合同》（以下简称“《合资合同》”）。

此后，“Wintastar 冰雪之星”项目投资额提升，但 KOP 未履行《合作框架协议》与《合资合同》下规定的股东借款义务。陆家嘴至茂、鸿滨置业向上海国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁申请，要求裁决《合作框架协议》与《合资合同》解除，KOP 按市场评估价向陆家嘴至茂、鸿滨置业按出资比例转让在上海耀雪置业有限公司的 30% 股权，并向陆家嘴至茂、鸿滨置业分别支付解约金 1 亿元，且承担案件律师费和仲裁费用。上海国际经济贸易仲裁委员会于 2021 年 1 月 4 日受理仲裁申请。

截至本募集说明书摘要出具之日，该案尚未开庭。

根据发行人确认及律师核查，发行人目前各项业务经营正常，上述未决诉讼、仲裁事项对公司日常经营、偿债能力等事项无重大不利影响，不会对本期发行构成实质性障碍。

六、律师未参与本次发行的《募集说明书》的编制。发行人在《募集说明书》中所引用法律意见书的内容已经律师审核，《募集说明书》不会因所引用法律意见书的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

七、本次发行的中介机构

1、海通证券股份有限公司系依法成立的公司，具备作为本期债券承销的资格。

2、立信会计师事务所（特殊普通合伙）和天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）是中华人民共和国境内依法设立并有效存续的会计师事务所，王兴华、李玮俊、李萍、钟焕秀系中国执业注册会计师，具备为发行人出具审计报告资格。

3、上海新世纪资信评估投资服务有限公司是依法登记并有效存续的企业法人，具备对本次发行债券进行信用评级的资格。

4、上海市锦天城律师事务所是依法登记并有效存续的企业法人，具备对本次债券出具法律意见书的业务资格。

#### 八、与本次发行有关的法律文件

1、《债权代理协议》未违反法律、行政法规的强制性规定，内容合法有效。

2、《债券持有人会议规则》未违反法律、行政法规的强制性规定，内容合法有效。

3、《账户及资金监管协议》未违反法律、行政法规的强制性规定，内容合法有效。

#### 九、需要说明的其他问题

1、发行人及子公司土地批租项目开发周期较长，预计未来可能发生的收入和成本具有较大的不确定性，最终的税务结果可能与发行人及子公司计提的土地增值税清算准备金不一致。上述事宜不会对本

期债券的发行造成实质性影响。

## 2、持续合法合规情况

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人申请发行本期债券仍符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》等相关法律、法规规定的债券发行的各项实质性条件，具体如下：

### （1）发行人的组织机构

根据发行人《公司章程》并经发行人确认，发行人系由浦东国资委履行出资人职责的有限责任公司，发行人已根据《公司法》等有关法律法规的规定，建立了总经理办公会、监事会及其他经营管理机构及相关职能部门，并制定了相关内部管理制度。

发行人组织机构健全且运营良好。

### （2）发行人的盈利状况及付息能力

根据发行人最近三年审计报告，发行人在2017年度、2018年度、和2019年度的净利润分别为371,437.61万元、489,952.07万元和506,363.43万元，连续三年盈利，最近三年平均净利润为455,917.70万元。根据本期债券发行规模及合理利率水平测算，发行人最近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。

### （3）发行人本期债券募集资金用途

根据本期债券的募集说明书，本期债券发行规模为人民币20.00亿元，全部用于补充营运资金。

(4) 国务院规定的其他条件

1) 根据发行人近三年的审计报告，发行人近三年平均净利润为455,917.70万元。根据新世纪评估出具的《评级报告》，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定；本期债券的信用等级为AAA，本期债券还本付息安全性极强，发行人具备偿债能力。

2) 根据发行人近三年的审计报告，截至2017年末、2018年末、2019年末，发行人合并口径下资产负债率分别为74.08%、72.11%和73.45%，负债水平整体保持稳定；经营活动产生的现金流量净额分别为-1,000,770.68万元、-167,440.80万元、698,139.07万元，符合发行人主营业务特点。发行人财务状况稳健，具有合理的资产负债结构和正常的现金流量。

3) 根据本期债券的募集说明书，本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公证原则，以市场化方式确定发行利率。本期债券采用单利按年计息，不计复利。发行人本期债券的具体利率水平将根据发行时的市场情况确定，将不超过国务院限定的利率水平。

4) 截至本募集说明书摘要出具之日，发行人已发行的债券按时还本付息，未出现发行人已发行的公司债券或者其他债务处于违约或者延迟支付本息的情况。

5) 发行人最近三年不存在对本期发行构成实质性障碍的违法和重大违规行为。

综上，发行人发行本期债券时仍持续符合《公司法》、《证券法》、

《债券条例》、《债券管理通知》等法律、法规和规范性文件规定的公司发行债券的各项实质条件。

### 3、重大期后事项

2020年4月2日，国家发改委出具《关于上海陆家嘴（集团）有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券[2020]62号），同意发行人发行公司债券60亿元。经律师核查，自上述注册通知发布之日起至募集说明书摘要出具之日，发行人不存在可能对本期债券发行产生重大不利影响的重大期后事项。

## 十、结论性意见

1、发行人系依法设立且合法存续的有限责任公司，具有本期发行的主体资格。

2、本期债券发行已取得必要的内部批准和授权，并经国家发改委注册。

3、发行人具备《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》等有关法律、行政法规和规范性文件规定的发行本期债券的实质条件，发行人不存在可能对本期债券发行产生重大不利影响的重大期后事项。

4、本期债券募集资金全部用于补充营运资金，符合国家产业政策和行业发展规划，募集资金使用安排符合《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》等有关法律、行政法规和规范性文件的规定。

5、本期债券发行的募集说明书引用法律意见书的相关内容与方法

律意见书不存在矛盾，不会因引用法律意见书的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

6、本期债券发行的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《账户及资金监管协议》未违反法律、行政法规的强制性规定，内容合法、有效。

因此，发行人已经具备《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》等有关法律、行政法规和规范性文件规定的发行本期债券的主体资格和实质条件，本期发行不存在法律障碍。

## 第十八条 其他应说明的事项

### 一、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳有关税款由投资者自行承担。

### 二、上市或交易流通安排

本期债券发行结束后1个月内，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续。

### 三、承诺

本期债券最终发行规模及用于补充营运资金占比符合企业债券管理的相关要求。

## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件清单

（一）国家有关部门对本期债券公开发行的注册文件。

（二）2021年第二期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券募集说明书。

（三）2021年第二期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券募集说明书摘要。

（四）上海陆家嘴（集团）有限公司2017年度、2018年度和2019年度审计报告，2020年1-9月未经审计的财务报表。

（五）上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告。

（六）上海市锦天城律师事务所为本期债券出具的法律意见书。

（七）发行人与监管行签订的《2020年上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券专项账户监管协议》。

（八）发行人与海通证券股份有限公司签订的《关于2020年上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券之债权代理协议》。

（九）《2020年上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券之持有人会议规则》。

### 二、查询地点、方式及联系人

### （一）上海陆家嘴（集团）有限公司

联系人：华嘉鸣

联系地址：上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号前滩世贸中心二期  
D 栋 22 楼

电话：021-33848751

传真：021-33848898

### （二）海通证券股份有限公司

联系人：吴斌、罗丽娜

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

电话：010-88027267

传真：010-88027190

此外，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

中央国债登记公司网站：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2021年第二期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券募集说明书》及《2021年第二期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券募集说明书摘要》的一部分。

如对本募集说明书摘要或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

## 附表一：

本期债券发行网点：

公司名称	发行网点名称	地址	联系人	联系电话
海通证券股份有限公司	债券融资部	北京市朝阳区安定路5号 天圆祥泰大厦15层	傅璇	010-88027267
申港证券股份有限公司	资本市场部	中国（上海）自有贸易试 验区世纪大道1589号长 泰国际金融大厦22楼	周金龙	021-20639659

## 附表二:

## 发行人近三年合并资产负债表

单位: 万元

科目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
货币资金	591,421.74	776,214.05	552,875.53
结算备付金	81,056.64	71,884.28	56,911.21
交易性金融资产	174,427.41	325,583.13	300,951.33
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	34.80	-	-
应收账款	54,189.20	54,063.00	29,477.38
预付款项	45,260.96	27,526.77	44,140.17
应收利息	140.30	3,131.83	6,665.95
其他应收款	259,608.63	280,121.30	153,432.46
应收股利	5,296.49	-	2,365.30
买入返售金融资产	92,124.60	139,616.00	331,275.87
存货	4,825,359.46	4,131,198.40	4,599,069.44
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	774,034.20	743,832.84	739,973.31
<b>流动资产合计</b>	<b>6,902,954.42</b>	<b>6,553,171.59</b>	<b>6,817,137.95</b>
债权投资	149,752.34	-	-
可供出售金融资产	289,641.01	760,905.79	674,842.16
持有至到期投资	-	-	-
其他非流动金融资产	471,233.73	-	-
长期应收款	-	-	248.08
长期股权投资	2,169,866.57	2,009,953.84	1,922,558.69
投资性房地产	5,148,864.31	3,778,149.49	2,936,713.08
固定资产	285,374.58	308,916.31	472,415.43
在建工程	-	14.05	55,824.13
无形资产	3,903.62	3,433.47	3,387.94
开发支出	52.87	112.45	-
商誉	87,092.20	87,092.20	87,092.20
长期待摊费用	22,341.97	21,997.48	12,752.60
递延所得税资产	759,925.16	719,395.20	534,220.42

科目	2019年末	2018年末	2017年末
其他非流动资产	9,835.00	94,704.96	485,675.01
<b>非流动资产合计</b>	<b>9,397,883.37</b>	<b>7,784,675.23</b>	<b>7,185,729.74</b>
<b>资产总计</b>	<b>16,300,837.80</b>	<b>14,337,846.82</b>	<b>14,002,867.69</b>
短期借款	1,747,347.96	1,346,463.00	1,173,500.00
应付账款	465,682.12	415,798.54	432,069.05
预收款项	1,651,458.32	915,484.24	1,477,096.73
应付职工薪酬	74,065.67	64,641.27	59,939.65
应交税费	901,547.80	772,351.98	319,102.93
应付利息	12,439.19	36,682.07	34,024.62
应付股利	698.00	131.98	3,549.95
其他应付款	1,968,741.15	1,819,904.61	1,822,343.12
一年内到期的非流动负债	265,303.26	364,593.73	134,700.00
其他流动负债	684,823.06	544,512.69	35,764.64
其他金融类流动负债	243,301.69	202,765.56	612,722.48
<b>流动负债合计</b>	<b>8,015,408.24</b>	<b>6,483,329.67</b>	<b>6,104,813.16</b>
长期借款	1,919,869.89	1,954,713.15	1,995,399.39
应付债券	1,596,211.94	1,049,945.27	1,191,686.15
长期应付款	125,179.58	100,825.82	104,611.98
长期应付职工薪酬	6,235.51	6,921.66	6,910.22
预计负债	246,127.88	246,195.06	246,072.88
递延所得税负债	43,140.40	58,887.72	56,001.44
递延收益-非流动负债	2,162.60	2,589.96	5,017.43
其他非流动负债	18,170.00	435,717.02	663,270.52
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,957,097.80</b>	<b>3,855,795.66</b>	<b>4,268,970.21</b>
<b>负债合计</b>	<b>11,972,506.04</b>	<b>10,339,125.33</b>	<b>10,373,783.37</b>
实收资本(或股本)	235,730.57	235,730.57	235,730.57
资本公积金	1,004,144.45	998,221.09	998,226.62
其它综合收益	-6,225.86	32,419.26	43,570.17
盈余公积金	242,047.43	222,480.63	220,648.05
一般风险准备	17,481.80	16,079.25	10,279.75
未分配利润	1,143,258.73	954,356.47	799,973.33
归属于母公司所有者权益合计	2,636,437.12	2,459,287.28	2,308,428.50
少数股东权益	1,691,894.64	1,539,434.21	1,320,655.82
<b>所有者权益合计</b>	<b>4,328,331.76</b>	<b>3,998,721.49</b>	<b>3,629,084.32</b>

## 附表三：

## 发行人近三年合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业总收入	<b>1,895,310.98</b>	<b>2,803,280.82</b>	<b>1,144,522.06</b>
营业收入	1,694,103.21	2,652,973.58	981,965.88
营业总成本	<b>1,386,484.58</b>	<b>2,285,591.43</b>	<b>960,169.63</b>
营业成本	823,454.42	993,261.34	542,622.49
营业税金及附加	266,312.93	568,000.92	110,025.05
销售费用	30,116.36	29,449.45	17,399.51
管理费用	50,012.55	47,982.97	48,001.22
财务费用	171,861.19	159,547.93	171,840.92
资产减值损失	-7,632.21	449,373.86	26,059.84
加：公允价值变动净收益	-6,597.54	-2.42	3.13
投资净收益	109,756.29	127,492.92	290,723.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	69,593.89	-14,395.01	20,324.22
资产处置收益	1,415.98	126.77	-
其他收益	13,516.84	4,075.32	8,715.33
营业利润	<b>628,712.93</b>	<b>649,381.98</b>	<b>483,794.59</b>
加：营业外收入	8,398.99	10,359.33	14,844.28
减：营业外支出	197.05	3,673.31	1,342.74
其中：非流动资产处置净损失	0.00	2.62	7.12
利润总额	<b>636,914.87</b>	<b>656,067.99</b>	<b>497,296.13</b>
减：所得税	130,551.44	166,115.92	125,858.51
净利润	<b>506,363.43</b>	<b>489,952.07</b>	<b>371,437.61</b>

## 附表四：

## 发行人近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	2,221,844.83	1,747,595.87	1,091,196.55
收到的税费返还	8,879.46	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,032,482.79	717,152.45	497,290.77
收取利息、手续费及佣金的现金	145,736.83	145,172.55	170,255.44
拆入资金净增加额	10,000.00	-	20,000.00
回购业务现金净增加额	-	-	200,616.02
代理买卖证券收到的现金净额	57,691.90	-	-
收到的税费返还	8,879.46	-	-
交易性金融资产的净减少额	53,889.68	-	-
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>3,530,525.49</b>	<b>2,609,920.87</b>	<b>1,979,358.78</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,695,494.18	928,772.76	1,893,100.03
拆出资金净增加额	15,742.96	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	9,092.24	12,779.41	15,785.71
支付给职工以及为职工支付的现金	145,666.86	125,444.02	123,719.83
支付的各项税费	456,841.93	497,794.14	405,782.05
支付其他与经营活动有关的现金	509,548.25	1,212,571.34	541,741.84
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,832,386.42</b>	<b>2,777,361.68</b>	<b>2,980,129.46</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>698,139.07</b>	<b>-167,440.80</b>	<b>-1,000,770.68</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	1,864,678.06	1,477,460.65	3,176,561.64
取得投资收益收到的现金	168,590.06	89,539.04	91,262.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,775.18	292.35	16,268.78
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	130,124.10	129,129.83
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	811.28
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,035,043.30</b>	<b>1,697,416.14</b>	<b>3,414,033.97</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期	886,378.94	246,523.18	160,910.03

资产支付的现金			
投资支付的现金	1,936,926.17	1,525,055.20	2,111,948.51
取得子公司及其他营业单位支付的 现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	47.30	-	134,559.93
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>2,823,352.41</b>	<b>1,771,578.38</b>	<b>2,407,418.48</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-788,309.12</b>	<b>-74,162.24</b>	<b>1,006,615.50</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	28,394.00	150,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到 的现金	-	28,394.00	-
取得借款收到的现金	4,140,499.45	3,455,118.49	2,313,225.35
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	-	150,000.00	10,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>4,140,499.45</b>	<b>3,633,512.49</b>	<b>2,473,225.35</b>
偿还债务支付的现金	3,586,816.07	2,835,008.76	1,871,653.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现 金	400,515.09	347,349.68	602,565.15
其中：子公司支付给少数股东的股 利、利润	123,060.94	87,503.51	98,777.47
支付其他与筹资活动有关的现金	244,431.41	3,845.83	140,840.27
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>4,231,762.57</b>	<b>3,186,204.27</b>	<b>2,615,058.77</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-91,263.12</b>	<b>447,308.22</b>	<b>-141,833.42</b>
汇率变动对现金的影响	-268.20	825.38	-990.13
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-181,701.37</b>	<b>206,530.56</b>	<b>-136,978.73</b>
期初现金及现金等价物余额	852,829.08	646,298.53	783,277.26
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>671,127.71</b>	<b>852,829.08</b>	<b>646,298.53</b>

## 附表五：

## 发行人2020年9月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年9月末
货币资金	672,249.81
结算备付金	59,636.66
拆出资金	90,290.08
交易性金融资产	185,931.72
应收票据及应收账款	62,136.82
预付款项	53,560.97
其他应收款	300,046.30
买入返售金融资产	142,042.15
存货	5,191,128.71
一年内到期的非流动资产	5,000.00
其他流动资产	880,283.40
<b>流动资产合计</b>	<b>7,642,306.62</b>
发放贷款及垫款	49,934.11
债权投资	92,408.05
可供出售金融资产	294,142.07
长期股权投资	2,079,861.94
其他非流动金融资产	436,829.70
投资性房地产	5,137,224.83
固定资产净额	278,669.19
无形资产	3,393.13
开发支出	52.87
商誉	87,092.20
长期待摊费用	20,260.68
递延所得税资产	733,250.98
其他非流动资产	12,535.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>9,225,654.76</b>
<b>资产总计</b>	<b>16,867,961.38</b>
短期借款	1,952,859.32
应付票据及应付账款	281,836.99

项目	2020年9月末
预收款项	1,599,272.22
合同负债	412,266.03
卖出回购金融资产款	19,515.00
应付职工薪酬	46,902.95
应交税费	593,764.45
其他应付款	1,795,808.84
代理买卖证券款	232,909.99
一年内到期的非流动负债	500,833.34
其他流动负债	900,870.52
<b>流动负债合计</b>	<b>8,336,839.65</b>
长期借款	1,717,593.45
应付债券	1,746,306.57
长期应付款	94,943.41
长期应付职工薪酬	6,225.04
预计负债	246,127.88
递延收益	2,010.04
递延所得税负债	37,576.43
其他非流动负债	38,217.76
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,889,000.58</b>
<b>负债合计</b>	<b>12,225,840.24</b>
实收资本（或股本）	235,730.57
资本公积	1,003,702.42
其它综合收益	-7,702.25
盈余公积	242,047.43
一般风险准备	18,753.58
未分配利润	1,266,399.98
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>2,758,931.74</b>
少数股东权益	1,883,189.41
<b>所有者权益合计</b>	<b>4,642,121.15</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>16,867,961.38</b>

## 附表六：

## 发行人 2020 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月
<b>营业总收入</b>	<b>1,874,013.91</b>
其中：营业收入	1,701,990.43
利息收入	44,821.62
手续费及佣金收入	127,201.86
<b>营业总成本</b>	<b>1,170,489.23</b>
其中：营业成本	567,670.05
利息支出	23,378.15
手续费及佣金支出	4,937.26
税金及附加	387,081.89
销售费用	22,196.94
管理费用	30,867.10
财务费用	133,638.69
资产减值损失	-
信用减值损失	719.16
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-7,383.14
投资收益	-43,862.10
资产处置收益	10.26
其他收益	7,525.95
<b>营业利润</b>	<b>659,815.65</b>
加：营业外收入	5,067.61
减：营业外支出	138.14
<b>利润总额</b>	<b>664,745.13</b>
减：所得税费用	178,011.28
<b>净利润</b>	<b>486,733.85</b>
归属于母公司所有者的净利润	188,023.03
少数股东损益	298,710.81
<b>其他综合收益的税后净额</b>	<b>-4,184.35</b>
<b>综合收益总额</b>	<b>482,549.50</b>

## 附表七：

## 发行人 2020 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月
<b>经营活动产生的现金流量：</b>	
销售商品、提供劳务收到的现金	1,907,161.93
代理买卖证券收到的现金净额	4,722.54
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-17,511.97
收取利息、手续费及佣金的现金	147,172.16
拆入资金净增加额	-15,000.00
回购业务资金净增加额	19,485.00
收到的税费返还	8,152.47
收到其他与经营活动有关的现金	828,054.74
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,882,236.86</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,358,911.28
返售业务资金净增加额	-21,621.30
融出资金净增加额	7,713.94
支付利息、手续费及佣金的现金	6,130.77
支付给职工以及为职工支付的现金	104,501.66
支付的各项税费	991,659.20
支付其他与经营活动有关的现金	760,385.72
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>3,207,681.27</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-325,444.40</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>	
收回投资收到的现金	1,540,811.45
取得投资收益收到的现金	143,508.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	95.14
收到其他与投资活动有关的现金	1,312,881.28
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,997,295.95</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,087.26
投资支付的现金	1,331,773.88
支付其他与投资活动有关的现金	1,538,108.24

投资活动现金流出小计	<b>2,902,969.38</b>
投资活动产生的现金流量净额	<b>94,326.56</b>
筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	83,178.26
取得借款收到的现金	2,663,997.51
发行债券收到的现金	500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	58,079.73
筹资活动现金流入小计	<b>3,305,255.49</b>
偿还债务支付的现金	2,786,699.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	392,628.53
支付其他与筹资活动有关的现金	-164,845.49
筹资活动现金流出小计	<b>3,014,482.92</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>290,772.58</b>
汇率变动对现金的影响	<b>-286.64</b>
现金及现金等价物净增加额	<b>59,368.10</b>
期初现金及现金等价物余额	672,478.38
期末现金及现金等价物余额	<b>731,846.48</b>

(本页无正文，为《2021年第二期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券募集说明书摘要》之盖章页)



2021年 3月 23日